

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“**

#### **(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

#### **1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Der seit dem 16.08.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen“ setzt den Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Nachdem die ersten beiden Kunstrasenplätze Honsel und Nattenberg im Jahre 2009 fertig gestellt und in Betrieb genommen wurden, hat die Stadt Lüdenscheid die Belegung aller stadteigenen Sportplätze durch die Vereine neu geregelt. Der Betrieb einiger Sportanlagen im Stadtgebiet wurde daraufhin eingestellt.

Auf dem Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße findet seit Anfang 2010 keine Vereinsbelegung mehr statt. Das Kleinspielfeld und das Umkleidegebäude werden aus städtischer Sicht für sportliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Unterhaltungspflege ist seit Ende 2009 eingestellt. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, die Fläche einer Folgenutzung zuzuführen.

Derzeitig wird das Kleinspielfeld noch in unorganisierter Form von Hobbysportlern genutzt. In der Abwägung der weiteren städtischen Unterhaltungsverpflichtung für diese Hobbyspielfläche und einer städtebaulich dauerhaften Folgenutzung erscheint es aus städtischer Sicht sinnvoller, den Sportplatz komplett aufzugeben und dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Stadtverwaltung liegt das Angebot eines Investors vor, der das ehemalige Bolzplatzgrundstück erwerben und mit einer Wohneinrichtung bebauen möchte, in der Wohnungen untergebracht werden, die seniorengerecht ausgestaltet werden (betreutes Wohnen in eigenständigen Wohnungen und Zimmer mit einer angeschlossenen Pflegestation). Ferner sind in der Wohnanlage Eigentumswohnungen vorgesehen. Nach den Untersuchungen des Investors ergibt sich im westlichen Stadtteil ein Bedarf an Seniorenwohnungen insbesondere im Bereich des „betreuten Wohnens“, wobei Synergie-Effekte durch die benachbarte AWO-Seniorenwohnstätte erwartet werden. Die Erschließung soll über die jetzige Zuwegung zum Bolzplatz, von der Parkstraße aus erfolgen. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um dreigeschossige Baukörper mit rund 30 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Im Erdgeschoss der Gesamtanlage befinden sich Gemeinschaftsräume und die Büro- und Verwaltungsräume des mobilen Pflegedienstes. Außerdem ist in dieser Ebene eine ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaft für ca. 11 Bewohner vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht würde sich eine derartige Wohnnutzung in das dortige Wohnumfeld (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnstätte „Parkstraße“) sehr gut einfügen.

Die Lüdenscheider Bevölkerungsstatistik belegt, dass der demographische Wandel im Quartier Oeneking dazu geführt hat, dass gegenwärtig bereits 30 % der dort lebenden Bevölkerung über 65 Jahre alt ist. Die sozialpolitische Zielsetzung folgt mittlerweile dem Wunsch vieler Senioren, möglichst lange im vertrauten Quartier leben und wohnen zu können. Daher werden künftig vermehrt ambulante Pflegeangebote und Pflegestützpunkte so nah wie möglich bei den Senioren im jeweiligen Quartier angeboten, um ihnen stadtteilbezogene Umzüge zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bietet dieses Konzept die Chance, dass im konkreten Bereich Oeneking vorhandene und von älteren Menschen bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser freigezogen und von jüngeren Familien nachgenutzt werden können. Somit kann die vorhandene städtische Infrastruktur und Erschließung sinnvoll weiter genutzt werden und es vermindert sich dadurch in Lüdenscheid der Druck, über Neubaugebiete in Stadtrandlagen innerhalb der freien Landschaft nachdenken zu müssen (Schonung des Außenbereichs im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB). Auch diese Entwicklung hat letztendlich die Stadt Lüdenscheid dazu bewogen, den vorhandenen Bolzplatz aufzugeben und die Fläche für eine seniorengerechte Wohnnutzung umzuwidmen.

Da die geplante Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen der derzeit festgesetzten Zweckbestimmung des Bolzplatzgrundstückes - öffentliche Grünfläche - widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 erforderlich, um das Bauvorhaben realisieren zu können.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Lüdenscheid hat eine Neufassung ihres Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 20.09.2006 gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat die vorgezogene Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 des BauGB durchlaufen. Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat danach in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. In seiner Sitzung am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 29.10.2012 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Neufassung genehmigt. Die Genehmigung der Bezirksregierung wurde am 19.12.2012 öffentlich Bekanntgemacht, danach ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid seit dem 19.12.2012 wirksam.

In dieser Neufassung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Sportplatzes Waldschlösschen als Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die geplante Umwidmung des Sportplatz-Grundstückes in eine Wohnbaufläche weicht von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf dem Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße findet seit Anfang 2010 keine Vereinsbelegung mehr statt. Das Kleinspielfeld und das Umkleidegebäude werden aus städtischer Sicht für sportliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Unterhaltungspflege ist seit Ende 2009 eingestellt. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, die Fläche einer Folgenutzung zuzuführen. Durch die bereits tatsächlich erfolgte Aufgabe des Sportbetriebes auf dem Sportplatz wurde die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lüdenscheid im dortigen Stadtteilbereich nicht beeinträchtigt.

Da die genannten Voraussetzungen beim Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ vorliegen und durch die Überplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes auf der Basis der wirksamen Neufassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird, kann auf eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Die Neufassung des Flächennutzungsplanes wird anschließend im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ angepasst.

### **3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 soll ein nicht mehr benötigter Sportplatz einer Wohnbebauung zugeführt werden, um das brach liegende Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen. Durch die Ausweisung einer Baufläche für eine Seniorenwohneinrichtung ist davon auszugehen, dass dort zusätzliche Arbeitsplätze im Pflege- und Dienstleistungsbereich geschaffen werden. Durch die Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit altengerechtem Wohnraum im dortigen Stadtteil Rechnung getragen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen, mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Daher legt § 13a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im vorhandenen „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (ausgewiesene WA-Fläche rund 14.250 m<sup>2</sup> - bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 5.700 m<sup>2</sup>). Insofern liegt diese Voraussetzung vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Pro-

jekt es begründet, das einer UVP-Pflicht unterliegt / im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / der vorliegende Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 557 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

#### **4. Textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung**

##### Art der baulichen Nutzung

Durch die Überplanung ist es notwendig, bei den Festsetzungen die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 anzuwenden. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Planänderungsbereich nunmehr die Vorschriften der BauNVO-Novelle 2013.

Analog der angrenzenden Wohnnutzungen und analog zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 557 soll das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. In dem festgesetzten WA-Gebiet sind Wohnnutzungen jeglicher Form (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Einrichtungen für betreutes Seniorenwohnen etc.) planungsrechtlich allgemein zulässig.

Die bestehenden Gebäude Parkstraße 114c bis 122 sind bereits durch den Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nach einer Bestandsaufnahme der Realnutzungen handelt es sich bei den Gebäuden Parkstraße 114c und 120 um Mehrfamilienwohnhäuser. Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen in den Gebäuden Parkstraße 116 und 122 stellen sich wie folgt dar:

##### Gebäude Parkstraße 116 – genehmigte Nutzungen:

- Restaurant „Waldschlösschen“ mit Biergarten – für die Beurteilung des Störungsgrades des Biergartens wurde die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Wohnnutzungen (Fenster der Aufenthaltsräume) untersucht, die Immissionsrichtwerte wurden eingehalten
- 3 WE im OG und DG
- Genehmigte Nutzungsänderung – Veranstaltungssaal in Vertrieb von Fenstern und Türen, Lagerraum, Büroräume und Ausstellungsraum (keine Herstellung) – Baugenehmigung vom 04.03.1993 – Beurteilung des Betriebes als nicht störender Gewerbebetrieb innerhalb des WA-Gebietes
- Genehmigte Nutzungsänderung – Stallgebäude im Hintergelände in Möbellager mit Möbelreparatur-Werkstatt (Tischlerei) – Baugenehmigung vom 25.05.1983 – wurde als „Ein-Mann-Betrieb“ ausnahmsweise im WA mit immissionsrechtlichen Auflagen zugelassen – die Nutzung wurde inzwischen aufgegeben

##### Gebäude Parkstraße 122 – genehmigte Nutzungen:

- Restaurant „Am Stadtpark“ mit Biergarten – für die Lärmbeurteilung des Biergartens wurden die Immissionsrichtwerte für WA tags von 55 dB(A) zu Grunde gelegt und eingehalten (Öffnungszeiten des Biergartens 11.00 – 22.00 Uhr)
- Bäckerei-Laden
- 2 WE im 1. OG
- 2 WE im DG

Die vorhandenen Nutzungen entsprechen somit der Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Lagebedingt werden Tankstellen nach § 1 BauNVO städtebaulich für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (Wohnnutzungen, Gaststätten mit Außengastronomie) ein.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines WA-Gebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO, wonach Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt auch nach dem Ausschluss der dort nach der BauNVO 1990 ohnehin in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gewahrt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren ebenfalls auf der Baunutzungsverordnung von 1990.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 der BauNVO nunmehr auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die maximal zulässige Versiegelungsrate liegt nach der Fassung der BauNVO bei der festgesetzten GRZ von 0,4 bei nunmehr 60 % der Grundstücksfläche (0,4 + 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet auf ein maximal zulässiges Maß von 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf der ehemaligen Sportplatzfläche entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung im Wesentlichen auf maximal drei festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) auf einen Wert von 418,5 m ü NN (Meter über Normalnull) festgesetzt, um eine höhenmäßige Einfügung der geplanten Seniorenwohnanlage in den Gebäudebestand der näheren Umgebung sicherzustellen. Auf zwei durch Baugrenzen ausgewiesenen Teilflächen wird für ein zusätzliches Staffelgeschoss im Dachbereich des Neubausvorhabens eine IV-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 421,50 m ü NN festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich diese zusätzliche Wohnnutzung im Dachbereich höhenmäßig in den Gebäudebestand ein. Für die vorhandene Bebauung unmittelbar entlang der Parkstraße wird die maximale Zweigeschossigkeit aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken definiert und geben den Rahmen für die Gebäudestellung auf dem Grundstück vor.

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Aufgrund des speziellen Bauvorhabens – die Seniorenwohnanlage ist mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m auf einem Baugrundstück geplant, wobei zu den Nachbargrenzen die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden – soll auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dennoch gegeben, da durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Einhaltung der nach der Landesbauordnung NRW erforderliche Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten sichergestellt ist. Für den überplanten Gebäudebestand unmittelbar entlang der Parkstraße 114c bis 122 wird eine offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten und sich dort eine geschlossene Bauweise städtebaulich nicht in das vorhandene Straßenbild einfügen würde.

### Garagen

Um die unmittelbare Vorgartenzone entlang des Bürgersteiges der Parkstraße von Garagenbauten freizuhalten und damit den dortigen Straßenraum der Parkstraße optisch breiter wirken zu lassen, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Garagen in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nach § 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO) unzulässig sind.

Aufgrund forstrechtlicher Belange und der Forderung der Forstbehörde sind innerhalb eines 30 m Abstandstreifens parallel zum nördlichen Waldrand auf den dortigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und auch überdachte Stellplätze nicht zulässig. Ebenerdige Stellplätze können dort zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

## **5. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutz**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten 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. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Das vorliegende Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplanes wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach ist ein förmlicher Umweltbericht entbehrlich, da nach § 13 a Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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, zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Eine Betrachtung der Umweltbelange führt zu dem Ergebnis, dass durch die Überplanung des Sportplatzes zu Wohnzwecke die Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei nur sehr gering bzw. gar nicht betroffen sind, da diese im Plangebiet nicht stattfinden, nicht vorhanden sind bzw. dort keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.

Da das Plangebiet bereits derzeit als Sportplatzfläche am dortigen innerstädtischen Siedlungsbereich teilnimmt, verursacht die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Ein Eingriff in das Grundwasser kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vermieden werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen werden als gering bewertet, da im Bereich der Forstwirtschaft durch die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes, dort wo die Umkleidekabine steht, eine kleine Waldfläche in einer Größenordnung von rund 800 m<sup>2</sup> entfallen wird. Dieser Waldverlust wird allerdings durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1,5 auf einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf einem städtischen Grundstück am Waldfriedhof Loh ausgeglichen (Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 25, Flurstück 337 und 463). Dabei handelt es sich um die anteilige Umwandlung einer 1-schürigen Mähwiese mit randlichem Baumbestand in Wald, die insgesamt eine Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> umfasst. Die Aufforstung soll mit Hochstämmen einheitlicher Laubbaumarten 1. Ordnung erfolgen. Nach Norden soll ein rund 10 m breiter Waldmantel aus einheimischen Sträuchern angelegt werden. Aus Gründen des Verbisschutzes wird die Anpflanzungsfläche eingezäunt. Die Ersatzaufforstung steht nicht im Widerspruch zur Option einer möglichen Friedhofserweiterung (potenzieller Ruheforst) und ist fachlich mit der städtischen Forstverwaltung und der Forstbehörde abgestimmt.

Das Plangebiet hat keine Funktionen für die örtliche Biotopvernetzung. Dies liegt in der Parkstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung als räumliche Zäsur begründet, wobei sich auf der Südseite der Parkstraße keine naturnahen Flächen als Fortführung des Stadtparks anschließen.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt wird durch die Inanspruchnahme des ehemaligen Sportplatzes für bauliche Zwecke nach einer Biotoptypenbewertung ein allgemeiner Biotopwertverlust von 3,945 Wertpunkten entstehen. Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 2,905 Wertpunkten durch die Planung, zu dem sich noch einmal 1,04 Wertpunkte addieren, die sich durch das ökologische Potential ergeben, das auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen verloren geht, die erst durch die Planung ermöglicht werden. Der Biotopwertverlust von 3,945 Wertpunkten wird anteilig in die städtischen Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung der ehemaligen Gewächshäuser Brake“ eingerechnet, und er kann dort ökologisch ausgeglichen werden. Die dortige Renaturierungsmaßnahme – Abbruch der ehemaligen Gewächshäuser, Rekultivierung der Fläche, Aufbau einer Streuobstwiese, Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstgehölze, Durchforstungsmaßnahmen, Entfernung des Schutzzauens – ist auf mehrere Jahre angelegt und ist noch nicht abgeschlossen (Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 60, Flurstück 914).

### Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung hat das Büro ökoplan, Essen im Juli 2013 eine Ortsbegehung des ehemaligen Sportplatz-Grundstückes vorgenommen, um zu prüfen, ob planungsrelevante Tierarten den Gehölzbestand als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen (Sichtung der Bäume auf Höhlen und Rindenspalten). Dabei wurden anhand einer Aufwertung des Fachinformationssystems Naturschutz der LANUV die vor Ort potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt. Im Rahmen der Geländebegehung wurden die Biotopstrukturen im Betrachtungsraum erfasst und hinsichtlich ihrer möglichen Lebensraumfunktionen für die gebietsspezifischen Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgewertet (Potenzialanalyse). Zusätzlich wurden Nachfragen nach dem Vorkommen planungsrelevanter Arten beim ehrenamtlichen Naturschutz vorgenommen. Im weiteren Prüfverfahren wurden diejenigen Arten ausgeschlossen, für die im Plangebiet zentrale Lebensraumelemente fehlen. Ferner erfolgte im Rahmen der Vorprüfung eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Wohn-

bauvorhabens hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wie Verletzung oder Tötung, störungsbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population und/oder einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Der Gutachter stellt fest, dass es in der Phase der Baustelleneinrichtung und Baufeldräumung baubedingt zur Rodung des westlichen Gehölzstreifens sowie zum Abbruch des Umkleidegebäudes kommen wird. Optische und akustische Störwirkungen, die dann u. a. durch den Baustellenverkehr entstehen, können zu Beeinträchtigungen der Tiere im Umfeld der Baumaßnahme führen. Anlagebedingt ergibt sich durch diese Beseitigung der Vegetationsstrukturen ein Verlust an Quartier-, Brut- und Nahrungshabitaten für Vögel sowie Quartiers- und Nahrungshabitatsverluste für Fledermäuse. Mit dem Abschluss der Baumaßnahme und dem Bezug der Wohnungen ist nutzungsbedingt eine Veränderung des gegenwärtigen Zustandes verbunden. Die zeitlich begrenzte Sportplatznutzung ist dann einer dauerhaften Wohnnutzung gewichen.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen das Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Eine Betroffenheit für planungsrelevante Arten dieser beiden Klassen besteht daher nicht. Für die Amphibien- und Reptilienarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie werden projektbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfüllt.

Bezüglich der europäischen Vogelarten können sich Individuenverluste im Rahmen einer Zerstörung besetzter Brutplätze durch eine Tötung nicht flügger Jungtiere bzw. einer Zerstörung von Eiern ergeben. Durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Rodung des Gehölzstreifens in einem Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar) lassen sich hingegen baubedingte Tötungen vermeiden. Störungen von Vogelarten können sich insbesondere während der Bauzeit ergeben. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der bereits anthropogenen Störwirkungen unterliegt und die Bauarbeiten zeitlich begrenzt sein werden, ist nicht von Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen. Als planungsrelevante Vogelarten kann eine Eignung des Plangebietes als Brutplatz lediglich für den Gartenrotschwanz, den Kleinspecht und den Grauspecht festgestellt werden. Für diese Arten finden sich jedoch in der direkten Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten (Stadtspark). Da im Rahmen der Neubaumaßnahme nur wenige Gehölze entfernt werden müssen, ist nicht davon auszugehen, dass projektbedingt die ökologische Funktion einer Lebensstätte für die genannten planungsrelevanten Vogelarten verloren geht.

Die Artenschutzvorprüfung stellt hinsichtlich der Betroffenheit planungsrelevanter Säugetiere - hier die Fledermäuse – fest, dass im direkten Umfeld des Bauvorhabens Bäume mit einer Quartiersfunktion für Fledermäuse vorhanden sind. Ferner sind potenzielle Quartiersmöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermäuse hinter den losen Balken am Umkleidegebäude gegeben. Beim Fällen der betroffenen Bäume und beim Abbruch des Umkleidegebäudes kann daher das Verletzen oder Töten von potenziell dort lebenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauarbeiten können sich Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen ergeben. Sofern sich Wochenstuben in direkter Nähe der Bauarbeiten befinden, sind Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Fledermaus-Population nicht sicher auszuschließen. Der Verbotstatbestand einer erheblichen Störung kann somit erfüllt sein. Im Rahmen der Potenzialeinschätzung stellt der Gutachter fest, dass eine Quartiersfunktion an den betroffenen Bäumen im Plangebiet als Sommer- / Zwischen- und Winterquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Der projektbe-



dingte Verlust der ökologischen Funktion einer Lebensstätte ist somit möglich. Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet hingegen dem direkt angrenzenden Stadtpark zuzuordnen. Aufgrund seiner Kleinräumigkeit besitzt es nur eine untergeordnete Bedeutung. Die geplante Baumaßnahme führt daher nicht zu einem Verlust essentieller Nahrungshabitat-Bestandteile. Der Gutachter schlägt als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG die Rodung der betroffenen Bäume in einem konfliktfreien Zeitfenster von Anfang bis Mitte Oktober vor. Innerhalb dieses Zeitraumes sind besetzte Wochenstuben mit immobilen Fledermausjungtieren nicht zu erwarten und die Winterquartiere von den Fledermäusen noch nicht bezogen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit lässt sich daher in diesem Zeitraum ausschließen. Um Fledermäusen, die Spalten und Baumhöhlen als Tagesquartier nutzen, eine Fluchtmöglichkeit zu gewähren, schlägt der Gutachter vor, die großen Bäume vor der Rodung teilweise zu entasten. Der entstehende Lärm und die Erschütterungen vergraulen die ggf. vorhandenen Fledermäuse und es entsteht ein Zeitraum, in dem die Tiere ihr Tagesquartier unverletzt verlassen können.

Wenn eine Baufeldräumung in den vorgegebenen Zeitfenstern nicht möglich, muss das Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten durch eine vertiefende Prüfung vor Ort ausgeschlossen werden. Hierzu schlägt der Gutachter spezielle endoskopische Untersuchungen der betroffenen Höhlenbäume und der betroffenen Bereiche des Umkleidegebäudes vor Ort vor. Gegebenenfalls sind dann in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde geeignete Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Insgesamt kommt daher der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Bauvorhaben unter Beachtung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf planungsrelevante Vögel und Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

## **6. Baumerhaltung**

Im westlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes, dort wo die Umkleidekabine steht, befindet sich eine kleine Waldfläche. Ein Teil dieser Waldfläche wird durch die dortige neue überbaubare Grundstücksfläche entfallen. Eine rund 21,0 x 25,0 m große bestockte Fläche rund um eine stattliche Rotbuche (Stammdurchmesser 1,30 m) wird aus Gründen der Baumerhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Bereich der Wertstoffsammelstelle stehende einzelne Eiche soll aufgrund ihres grüngestalterischen Wertes für das dortige Straßenbild ebenfalls erhalten werden und wird entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) als erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt.

## **6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom kann durch einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Parkstraße sichergestellt werden.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 in § 51a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von der Festsetzungsmöglichkeit, gilt § 51a LWG NW als eigenständige Regelung.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse durch das Fachbüro Füllung – Büro für Umweltgeologie, Remscheid vom 07.02.2013 geprüft. Nach den Ergebnissen der vor Ort durchgeführten 5 Schlitzsondierungen (Rammbohrungen bis in 2,3 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche) und 3 Versickerungsversuchen (open-end-tests) wird vom Gutachterbüro eine Versickerung des Niederschlagswassers im nördlichen Grundstücksbereich über eine hangparallel verlaufende Muldenversickerung bzw. alternativ dazu über eine Rohr-Rigole empfohlen. Dort weist der Boden primär eine gute, in Teilbereichen eine gute bis mäßige Wasserdurchlässigkeit auf. Das unbelastete Niederschlagswasser auf den Dachflächen der geplanten Gebäude, auf den Terrassen, gepflasterten Gehwegen und Treppen kann beispielsweise in einem Sickergraben (Rohr-Rigole) mit einer Tiefe von 2,0 m, einer Breite von 1,5 m und einer Gesamtlänge von 67 m, der bei Bedarf auch in mehrere Grabenstücke aufgeteilt werden kann, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für das schwach belastete Niederschlagswasser auf den zusätzlichen asphaltierten Fahrwegen und den gepflasterten Stellplätzen wird eine Muldenversickerung mit einer Gesamt-Grundfläche der Mulde von 110 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Die Länge und Breite der Mulde und, ob sie in mehrere Teilmulden aufgeteilt wird, ist dabei variabel und kann je nach den örtlichen Gegebenheiten im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Im Ergebnis kann durch die Anlage dieser Versickerungsanlagen auf dem Vorhabengrundstück das anfallende Niederschlagswasser vor Ort schadlos in den Untergrund versickert werden.

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 09.10.2013 hat das Fachbüro Füllung den Versickerungsbedarf für eine Maximalversiegelung des Grundstückes bei einer maximalen GRZ von 0,4 plus 50 % zusätzlicher Versiegelung durch bauliche Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO berechnet. Die nördlichen nicht überbaubaren Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind von der Fläche ausreichend groß und von ihrer Versickerungsfähigkeit geeignet, um die rechnerisch erforderlichen Versickerungsanlagen aufnehmen zu können. Die einzelnen Flächenbedarfe sind alternativ für Mulden, für Rohrrigolen, für Sickergräben mit Kiespackung oder für Sickergräben mit Kunststoffspeicherelementen gutachterlich untersucht worden.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid das nachfolgende Entwässerungskonzept abgestimmt:

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers der im Bebauungsplangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke kann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid erfolgen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals kann nach Einschätzung des Stadtentwässerungsbetriebes das Niederschlagswasser, das auf den zusätzli-

chen Bauflächen anfällt, jedoch nicht über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Für die im Plangebiet gelegenen, neuen WA-Flächen ist daher das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse im nördlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern. Die konkreten Versickerungsmaßnahmen / -anlagen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben und nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad des jeweiligen Vorhabengrundstückes und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik vom jeweiligen Architekten nachzuweisen.

## **7. Erschließung / Gehrecht**

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des neuen Wohnbaugrundstückes ist von der Parkstraße aus vorgesehen.

Um die bei der Bevölkerung etablierte Zuwegung zum Stadtpark, die bislang über das Sportplatzgrundstück erfolgen konnte, auch weiterhin zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan ein Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit aufgenommen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Wegefläche durch die Allgemeinheit begründet, ohne dass die Fläche tatsächlich in städtischem Eigentum verbleiben muss. Auf dieser Privatfläche wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Regel durch eine grundbuchliche Sicherung, durch die Eintragung einer Baulast oder durch einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer erfolgen. Die Stadt Lüdenscheid hat das Gehrecht für die Öffentlichkeit im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit dem Privatinvestor geregelt.

Für die bestehende Wertstoffsammelstelle wird eine Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

## **8. Immissionsschutz**

In einer Geräusch-Immissionsprognose vom 02.05.2013 hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz aus Hagen die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten PKW-Stellplatzzufahrt auf die nächstgelegenen Wohngebäude ermittelt und beurteilt. Dabei wurden nach der TA Lärm die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu Grunde gelegt. Zusätzlich wurde bei den Prognoseberechnungen eine hohe Frequentierung der Stellplatzanlage angenommen. Die Lärmprognose zeigt, dass der im Tageszeitraum geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an beiden untersuchten Immissionsorten (Westseite und gartenseitige Fassade des Gebäudes Parkstraße 122) bereits ohne die Einplanung einer Lärmschutzwand sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ohne die Einplanung einer Lärmschutzwand an der Westseite des Gebäudes Parkstraße 122 dagegen mit 42 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Lärminderungseffektes einer Lärmschutzwand entfällt diese Überschreitung und der Richtwert von 40 dB(A) wird eingehalten.

Zusätzlich wurde als wesentliche Geräuschvorbelastung die genehmigte Nutzung des gartenseitigen Biergartens auf dem Grundstück Parkstraße 122 angesehen. Dieser wirkt aufgrund seiner Lage vorrangig auf die Fenster in der rückwärtigen Fassade, die zum Biergarten ausgerichtet sind, ein. Da der Biergarten lediglich im Tageszeitraum bis 22.00 Uhr genutzt wird, kann eine immissionsmäßige Betrachtung des sensiblen Nachtzeitraumes entfallen.

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens, das der geplanten Wohnanlage zuzuordnen wäre, ist eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsgläusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Parkstraße um 3 dB(A), dieses entspricht einer Verdoppelung der vorliegenden Verkehrsaufkommens von derzeit DTV = 3.500 KFZ/24h, durch die geplante Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage nicht zu erwarten. Insofern ist eine weitere Betrachtung der Verkehrsgläusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß der TA Lärm nach der Aussage des Schallgutachters nicht erforderlich.

Die Geräusch-Immissionsprognose kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Errichtung der geplanten Wohnanlage einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes möglich ist, wenn die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden:

Die betrieblich genutzten Stellplätze für die Mitarbeiter der Pflegestation sind im nördlichen Grundstücksbereich der betreuten Wohnanlage, fernab des Gebäude Parkstraße 122 anzuordnen. Die Fahrbahnoberfläche im Bereich der Zufahrt ist über eine Länge von mindestens 40 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Parkstraße, aus glattem Gussasphalt ohne Riffelung herzustellen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zum Gebäude Parkstraße 122 in einer Länge von 18 m und einer Höhe von 3,0 m (geschlossene Aufführung mit einer flächenbezogenen Masse von  $m \geq 30 \text{ Kg/m}^2$ ) notwendig.

Die Schallschutzmaßnahmen für die geplante Stellplatzzufahrt werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **9. Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe**

Die Umsetzung der europäischen Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht erfolgte im Wesentlichen durch die Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BIm-SchG). Ziel der Störfall-Verordnung ist es dabei, in Betriebsbereichen mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen).

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich vier Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet. Dieser Betrieb wirkt auf Grund seiner Nähe auf das Lüdenscheider Stadtgebiet ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu

den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid, der auf Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie auf Angaben des Dezernates 53 der Bezirksregierung Arnsberg basiert, ergibt sich bei diesen fünf, für das Stadtgebiet Lüdenscheids relevanten Störfallbetrieben jeweils ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m bzw. von 200 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Achtungsabstände der fünf Störfallbetriebe.

Der Stadt Lüdenscheid liegt eine Mitteilung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) vom 13.12.2012 vor, aus der hervorgeht, dass das LANUV den Betriebsbereich der dem Plangebiet am nächsten gelegenen Firma Steinebach GmbH in seinem Geoinformationssystem aufgrund der Betriebsgröße und der Gefahrenstoffe mit einem Achtungsabstand von 200 m aufgenommen hat. Danach liegt das Bbauungsplangebiet auch außerhalb dieses nächstgelegenen Achtungsabstandes.

## **10. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) 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.

## **11. Altlasten**

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anzeichen vor, dass innerhalb des Plangebietes Flächen liegen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Da sich auf dem Gelände des Sportplatzes frühere Auffüllungen befinden, hat die Stadt Lüdenscheid im November 2012 das Büro JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH, Schwerte mit einer „Orientierenden Altlastenuntersuchung“ beauftragt, um Klarheit über die Beschaffenheit des Untergrundes zu erlangen. In der gutachterlichen Stellungnahme vom 11.12.2012 kommt das Büro JT&S zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch die vorgefundenen Gehalte durchgehend so niedrig sind, dass Gefährdungen nicht abzuleiten sind. Von den analysierten Schadstoffen gehen keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit aus, alle ermittelten Werte liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt der Gutachter fest, dass anhand der untersuchten Parameter eine Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt.

Aufgrund der teilweisen Auffüllungen empfiehlt der Gutachter die Planung eines Gebäudeneubaus durch ein Baugrundgutachten zu begleiten.

## 12. Waldabstand

Der Abstand zwischen einer Neubebauung und dem nördlichen Waldrand wurde in einer fachlichen Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW auf ein Maß von 30 m festgelegt. Die nördliche Baugrenze hält diesen Abstand zum Waldrand bis auf die beiden Baugrenzevorsprünge, die die geplanten Treppenhäuser aufnehmen sollen, ein.

## 13. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 19.11.2013

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*  
Fachbereichsleiter