

Der Bürgermeister

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Weidemann, Andreas, Tel. 17-1544

**TOP: Bebauungsplan Nr. 808 "Neuenhofer Straße";**  
**Auslegungsbeschluss**  
Beschlussvorlage Nr. 001/2015  
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

**Beratungsfolge**  
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

**Behandlung**  
öffentlich

**Sitzungstermine**  
28.01.2015

**Finanzielle Auswirkungen?**                      **ja**    **nein**

investiv      konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	□□□□□	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	□□□□□
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:                      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1(3) BauGB

**Beschlussvorschlag:**

|

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 808 "Neuenhofer Straße", nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



## **Begründung:**

Im Stadtgebiet Lüdenscheid finden sich trotz entsprechender Nachfrage derzeit relativ wenige größere Grundstücke, die in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können. An der Neuenhofer Straße bieten sich solche Bebauungsmöglichkeiten in verkehrlich bereits erschlossener Form, welche im Innenbereich nicht vorhanden sind. Der Siedlungsrand kann geringfügig verschoben und der Ortsrand neu ausgebildet werden. So können ca. fünf großzügig bemessene Baugrundstücke erschlossen werden. Das Baugebiet soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 04.12.2013 daher den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ gefasst. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer Bürgeranhörung am 12.03.2014 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 14.11.2014 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Folgende Anregungen sind vorgetragen worden:

Im Rahmen der Bürgeranhörung am 12.03.2014 wurde von Anwohnern gefragt, ob eine Bebauung an der Neuenhofer Straße wirklich erforderlich sei. Einige Anwohner sahen keine Notwendigkeit für eine weitere Bebauung auf bislang unversiegelten Flächen. Es gäbe ausreichend Bestandsimmobilien, die den Bedarf abdecken würden.

## Stellungnahme

Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige am Markt. Insbesondere in der hier geplanten Größenordnung mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.100 qm fehlen entsprechende Kaufgrundstücke. Derart große Grundstücke in der hier gegebenen bevorzugten Lage stellen einen Sonderfall dar. Dieses Spektrum des Grundstücksmarktes wird in Lüdenscheid nahezu nicht angeboten. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Es wird als wichtig erachtet, neben größeren bereits bebauten Grundstücken in guter Lage auch freie Kaufgrundstücke anbieten zu können, um das entsprechende Klientel in Lüdenscheid bedienen zu können. Mit lediglich fünf Baugrundstücken erscheint das Angebot auch nicht überdimensioniert.

Nach der Bürgeranhörung vom 12.03.2014 haben einige Bürger Stellungnahmen mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken abgegeben:

Mit Schreiben vom 04.04.2014 teilte ein Anwohner mit, es sei nicht abzulehnen, dass die Stadt Lüdenscheid zahlungskräftiger Klientel Eigentum in guter Wohnlage und auf großen Grundstücken anbieten wolle. Hierfür sollten aber keine neuen Flächen verbraucht und die Zersiedlung der Landschaft fortgeführt werden, insbesondere, wenn gute Alternativen zur Verfügung ständen. Es handele sich um ein besonders schützenswertes Areal, sowohl das besondere Landschaftsbild am zentrumsnahen Ortsrand mit schützenswerter Flora und Fauna betreffend als auch als Naherholungsfunktion für die Lüdenscheider Bürger. Das Areal sei noch bis vor kurzer Zeit und über viele Jahre hinweg Landschaftsschutzgebiet gewesen, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden sei. Der bei der FNP-Änderung erstellte Umweltbericht bezeichne das Gelände als „visuell wertvollen Ortsrand“ und zähle als schützenswert einzustufende Tierarten auf. Im vorgestellten Entwurf solle der mit alten Bäumen und Hecken bewachsene Wall am Straßenrand, welcher den genannten Tierarten Schutz und Heimat biete, erhalten werden. Gleichzeitig sei aber eine zehn Meter breite Schneise als Zufahrt zu einem der Grundstücke geplant. De facto gleiche dies also einer Zerstörung dieses Bereiches. Es möge zutreffen, dass der Ortsrand nur leicht nach Westen verschoben werde, es sei jedoch zu erkennen, dass die Neuenhofer Straße im jetzigen Zustand keine typische Wohnstraße sei, sondern vielmehr am Ortsrand entlangführe. Die östlich liegenden

Häuser seien deutlich eingerückt und hätten zum großen Teil ihren Zugang an den von der Neuenhofer Straße abgehenden Wohnstraßen. Durch eine westliche Bebauung würde sich eine wesentliche Veränderung des visuell wertvollen und erhaltenswerten Ortsrandbildes ergeben.

Es sei eine zunehmende Anzahl von EFH mit großen und sehr großen Grundstücken in guten Wohnlagen auf dem Markt. Es gäbe ein Angebot von Häusern in gehobener Wohnlage nicht nur in Oenecking oder Stüttinghausen, sondern auch in der direkten Nachbarschaft des geplanten Baugebietes. Aktuell seien hier fünf Häuser im Grenzweg, den Husareneichen und der Neuenhofer Straße leerstehend bzw. zu verkaufen. Die demografische Entwicklung werde diesen Trend erhalten oder sogar verstärken.

Als Fazit stünden Immobilien mit großen Grundstücken in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet zur Verfügung. Ökologische Nachhaltigkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes müsse unnötigen Flächenverbrauch vermeiden, vor allem, wenn es sich um einen besonders erhaltenswerten Bereich handele. Es sei keine Zersiedlung vorzunehmen, wenn gleichzeitig Leestände entstünden. Eine Stadtentwicklung wie derzeit an den „Hohfuhr-Terrassen“ sei sehr lobenswert. In bestehenden Wohngebieten solle der Sanierung von Bestandsimmobilien oder dem Neubau von überaltertem Baubestand Vorrang vor neuem Flächenverbrauch gegeben werden. Der Bebauungsplan Nr. 808 sei daher unnötig und die Aufstellung des Planes solle zurückgenommen werden.

### Stellungnahme

Das Plangebiet wird durch Grünland und einen Gehölzstreifen an der Neuenhofer Straße geprägt. Durch die Planung wird in eine typische Landschaftsstruktur eingegriffen und diese optisch und in der Nutzungsstruktur erheblich verändert. Allerdings ist die Landschaftsstruktur in der Umgebung in der Vergangenheit bereits durch die Wohnbebauung östlich der Neuenhofer Straße oder durch die Anlage der Kaserne Baukloh erheblich verändert worden. Daher und aufgrund des Umstandes, dass im Süden Lüdenscheids noch verschiedene typische Siedlungsbereiche und Nutzungsstrukturen erhalten sind, ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaft als gering zu bewerten. Der Ortsrand wird – nach Westen verschoben – neu definiert und durch die Neuanpflanzung einer Hecke klar ausgestaltet. Dadurch wird gleichzeitig ein Eingriff in einzelne Gehölzstrukturen ausgeglichen. Im nördlichen Teilbereich wird der Ortsrand durch die Heckenpflanzung eher visuell aufgewertet, da sich hier entlang der Straße noch keine durchgehende Gehölzstruktur entwickelt hat. Die monostrukturierte Wiese hat keinen hohen ökologischen Wert. Die höchste ökologische Wertigkeit kommt dem Gehölzstreifen an der Neuenhofer Straße zu, der im Wesentlichen erhalten werden soll. Trotz intensiver Suche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden. Soweit andere Arten betroffen sind, wird der Bestand nicht gefährdet, da sich die vorgefundene Wiese nur geringfügig verkleinert. Eine Vertreibung von Arten findet nicht statt; Brut- und Jagdhabitats verschlechtern sich nicht. Auch die Naherholungsfunktion wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Für die Erschließung der südlich der Straße Am Hüttenfeld gelegenen Baugrundstücke trifft der Bebauungsplan dezidierte Festsetzungen. Dies wird aufgrund der vorhandenen Grünkulisse in diesem Bereich, die das Plangebiet maßgeblich prägt und daher so weit als möglich erhalten werden soll, erforderlich. Das nördliche der beiden festgesetzten Baufenster kann entweder über die Straße Am Hüttenfeld oder über die Neuenhofer Straße im Einmündungsbereich der Straße Am Hüttenfeld erreicht werden. Das südliche Baufenster wird durch eine 10,00 m breite Unterbrechung des gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt, durch den der Erhalt des Grünstreifens entlang der Neuenhofer Straße gewährleistet werden soll, verkehrlich erschlossen. Innerhalb dieses 10,00 m breiten Korridors kann die zur Erhaltung des Grünstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von maximal 6,00 m zum Zwecke einer Zufahrt unterbrochen werden. Alternativ kann das südliche Baugrundstück auch im Süden des Plangebietes – hier ist aufgrund des nicht mehr ökologisch wertvollen Zustandes des an dieser Stelle ohnehin lichter werdenden Gehölzbestandes kein Ein- und Ausfahrtverbot mehr festgesetzt – von der Neuenhofer Straße aus erschlossen werden,

was allerdings eine längere private Zufahrt bedingt.

Die Festsetzungen zur Erschließung der Baugrundstücke beruhen auf einer Abwägung, die einerseits die ökologische Wertigkeit des Gehölzstreifens an der Neuenhofer Straße sowie andererseits den Erschließungsaufwand im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke berücksichtigt: Nach ökologischer Einschätzung des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum sind Zufahrten im äußersten Norden (bis 20,00 m südlich der Einmündung Am Hüttenfeld in die Neuenhofer Straße) sowie im Süden (Bäume zum großen Teil abgestorben und abgängig) des Gehölzstreifens unkritisch, während im mittleren Teil maximal eine Zufahrt tolerabel ist, die jedoch zum Verlust eines Großbaumes führen würde. Weitere Zufahrten würden den Verlust der Gesamtstruktur bedingen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten gewährleistet der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen eine wirtschaftliche Erschließung über vorhandene Straßen und begrenzt den Eingriff in die prägende Gehölzstruktur auf ein vertretbares bzw. notwendiges Maß.

Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige im Angebot. Insbesondere in der hier geplanten Größenordnung mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.100 qm fehlen entsprechende Kaufgrundstücke. Derart große Grundstücke in der hier gegebenen bevorzugten Lage stellen einen Sonderfall dar. Dieses Spektrum des Grundstücksmarktes wird in Lüdenscheid nahezu nicht angeboten. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Es wird als wichtig erachtet, neben größeren, bereits bebauten Grundstücken in guter Lage auch freie Kaufgrundstücke anbieten zu können, um das entsprechende Klientel in Lüdenscheid bedienen zu können. Mit lediglich fünf Baugrundstücken erscheint das Angebot auch nicht überdimensioniert. Unbebaute Grundstücke stehen eben gerade nicht zur Verfügung.

Die Auffassung, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ökologische Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und unnötiger Flächenverbrauch zu vermeiden ist, wird geteilt. Daher wurden in der Vergangenheit Brachflächen, mindergenutzte Flächen und Baulücken (Maßnahmen der Innenentwicklung) entwickelt bzw. bebaut. Auch die geplante Bebauung „Hohfuhr-Terrassen“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für die Zukunft wird der Innenentwicklung für weitere Bebauung ebenfalls besonderes Gewicht zukommen. Gleichwohl lässt es sich im Rahmen einer bedarfsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vermeiden, auch Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist u. a. ein Wohnflächenkonzept erarbeitet worden. Aufgrund der künftigen demografischen Entwicklung sind umfangreiche Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen worden. Für den verbleibenden absehbaren Bedarf bis zum Jahr 2020 von 40 ha (im Wesentlichen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) – vorhandene Baulücken sind hierbei bereits berücksichtigt – ist als Leitsatz die Sicherung eines Spektrums an qualifizierten Wohnbauflächenpotenzialen mit differenzierter Angebotspalette formuliert worden. Für eine nachhaltige Entwicklung sollen nach dem Leitsatz zudem künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastruktureinrichtungen realisiert werden. Eben diesem Leitsatz wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ gefolgt.

Mit E-Mail vom 10.04.2014 äußert sich ein Bürger zum Thema Umweltschutz im Bereich des Bebauungsplanes: Es gebe in dem zur Bebauung geplanten Gebiet Bäume und ein Waldstück, welches Tiere wie z. B. Spechte und Fledermäuse beheimate. Das erstellte Umweltgutachten scheine den Aspekt des Naturschutzes nicht ausreichend zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Bebauung müsse man befürchten, dass die o. g. Arten aus ihrem Lebensraum vertrieben würden. Es wird gebeten, die Fläche nicht zu bebauen.

Stellungnahme

Die wertvolle Gehölzstruktur entlang der Neuenhofer Straße soll durch dezidierte Festsetzungen weitgehend erhalten werden. Der Wald befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Zum Wald wird ein ausreichender Waldschutzabstand von 30,00 m eingehalten. Nach dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist in den umliegenden Waldgebieten ein Vorkommen von Fledermäusen und Spechtartigen wahrscheinlich. Durch den Bebauungsplan wird aufgrund des eingehaltenen Waldschutzabstandes nicht in den Wald eingegriffen. Vielmehr wird sich durch die festgesetzte Sukzessionsfläche ein Waldrand ausbilden. Durch diese Maßnahme sowie durch die festgesetzten zusätzlichen Hecken im Westen des Plangebietes, die künftig den Ortsrand bilden sollen, wird sich das Artenspektrum eher erweitern. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan vertieft und erweitert die vorliegenden Aussagen des Umweltberichtes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Von April bis Juli 2014 wurde monatlich eine Geländebegehung durchgeführt. Das Vorkommen von Fledermäusen ist mit Hilfe eines BAT-Detektors untersucht worden. Ein Nachweis von Fledermäusen gelang dabei nicht. Gleichwohl kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Durch den behutsamen Umgang mit der vorhandenen Gehölzstruktur und durch die vorgesehene Vorgabe von Fällzeitpunkten einzelner Gehölze ist eine Vertreibung von Arten jedoch nicht zu befürchten. Brut und Jagdhabitats verschlechtern sich nicht.

Die IG Grüner Baukloh, vertreten durch fünf Personen, bezieht sich in ihrem Schreiben vom 31.05.2014 auf die o. skizzierte Stellungnahme vom 04.04.2014, stellt sich voll hinter diese Einsprüche und Argumente und bittet, das Projekt nochmals zu überdenken und zurückzunehmen. Dies erscheine geboten, weil die Naturflächenvernichtung inzwischen unverantwortliche, nachhaltige Schäden anrichte, die gar nicht oder nur mit übermäßigem Aufwand wieder rückgängig zu machen seien. Dies werde auch an den begrüßenswerten, aber sehr aufwendigen verschiedenen Renaturierungsprojekten in NRW deutlich. Gestützt werde das Anliegen auch durch die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und die von der NRW-Landesregierung gegründete „Allianz für die Fläche in NRW“ gegen den Flächenverbrauch und die Vorgabe, den Flächenverbrauch von 10 ha / Tag auf 5 ha / Tag bis 2020 zu reduzieren. Diese Ziele würden auch von den Naturschutzverbänden BUND, NABU und GREENPEACE nachdrücklich eingefordert und unterstützt. Es mache deshalb keinen Sinn, zusätzliche Naturflächen- und Biotopvernichtung an der Neuenhofer Straße zu betreiben. Die Stadt solle stattdessen entsprechende Renaturierungsprojekte auflegen.

### Stellungnahme

Im Rahmen einer bedarfsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung lässt es sich in Lüdenscheid nicht gänzlich vermeiden, auch Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist u. a. ein Wohnflächenkonzept erarbeitet worden. Aufgrund der künftigen demografischen Entwicklung sind umfangreiche Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen worden. Für den verbleibenden absehbaren Bedarf bis zum Jahr 2020 von 40 ha (im Wesentlichen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) – vorhandene Baulücken sind hierbei bereits berücksichtigt – ist als Leitsatz die Sicherung eines Spektrums an qualifizierten Wohnbauflächenpotenzialen mit differenzierter Angebotspalette formuliert worden. Für eine nachhaltige Entwicklung sollen nach dem Leitsatz zudem künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastruktureinrichtungen realisiert werden. Eben diesem Leitsatz wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ gefolgt.

Von den im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nachfolgende Anregungen und Bedenken vorgetragen worden:

### Märkischer Kreis, Schreiben vom 12.12.2014

Im weiteren Verfahren seien die Festsetzungen der Pflanzmaßnahmen zu präzisieren. Weiterhin sollten diese Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen durch geeignete Mittel sichergestellt

werden (z. B. Sicherheitsleistung, Bürgschaft). Die Art der Sukzession, bzw. evtl. zulässige Entwicklungseingriffe sollten im weiteren Verfahren beschrieben werden.

Bezüglich der vorgesehenen Ausgleichsfläche (Blaufichtenkultur in extensives Grünland) sei im weiteren Verfahren zu beachten, dass es sich nicht um eine Blaufichtenkultur, sondern um eine sog. Kyrill-Fläche, ursprünglich mit Fichten bestanden, handelt. Dies erfordere eine geänderte Bilanzierung. Die Art der geplanten Grünlandbewirtschaftung sei zu beschreiben und durch geeignete Mittel (z. B. Grundbucheintragung) sicherzustellen.

Im Kapitel Artenschutz sollten abschließende Einschätzungen zur Betroffenheit der einzelnen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Sinne des Leitfadens Artenschutz (1. Stufe) enthalten sein.

Der Entwässerungswunsch für das Niederschlagswasser sei nachvollziehbar. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfordere die positive Kenntnis, dass dies auch möglich sei, die Erschließung somit gesichert sei. Hinweise hierzu würden im Bebauungsplan fehlen. Darüber hinaus werde formuliert, dass das Niederschlagswasser „auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes privat zu versickern“ sei. Dies bedeute, dass das Abwasser in sichtbarer Form – also über die anstehende Grasnarbe – versickert werden müsse. Es könne unterstellt werden, dass dies aufgrund der Geländeform und den Grundstücksgrößen überwiegend ausscheiden dürfe. Insofern solle über eine andere Formulierung zur Ermöglichung auch unterirdischer Versickerungsanlagen – falls der Geologe dies unterstütze – nachgedacht werden. Auf die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren wird hingewiesen.

### Stellungnahme

Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen wurden präzisiert; die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Sicherung der Pflanzmaßnahmen sowie eine entsprechende Pflege soll in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Sukzession soll die Ausbildung eines Waldrandes ermöglichen. Die Fläche wird initial mit einheimischen Sträuchern in Gruppen bepflanzt. Eine Mahd ist nicht vorgesehen bzw. beschränkt sich auf einen 1,00 m breiten Streifen entlang der zu schaffenden Grundstücksgrenzen.

Ausweislich von Luftbildaufnahmen von 2002 und älteren Datums war die Ausgleichsfläche keine Hochfichtenkultur, sondern immer eine Blaufichtenkultur (Weihnachtsbaumkultur). Daher erfolgt keine Bewertungsänderung innerhalb der Bilanzierung. Sämtliche Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Planbegünstigten und werden mit den einschlägigen Rechtsinstrumenten durchgeführt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Im Umweltbericht wurden abschließende Einschätzungen zur Betroffenheit der einzelnen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergänzt.

Die Ausführungen zur Entwässerung sind nicht nachvollziehbar. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Zur abwassertechnischen Erschließung ist der vorhandene Regenwasserkanal nach Norden hin zu verlängern, so dass die Straßenentwässerung und die Abflüsse aus den befestigten Flächen auf den Grundstücken hieran angeschlossen werden können. Dies ist in der Begründung auch entsprechend beschrieben.

### Landwirtschaftskammer Kreisstellen Märkischer Kreis / Ennepe-Ruhr, Schreiben vom 15.12.2014

Die derzeitige Planung widerspreche dem Ziel der Flächenschonung. Es wird gebeten, zu überprüfen, ob entweder das Plangebiet verkleinert oder aber die zulässige Geschosshöhe bzw. die Grundflächenzahl erhöht werden können. Es wird auf den Muster-Einführungserlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 20.09.2013 verwiesen. Demnach müsse der Bedarf einer Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

detailliert überprüft und begründet werden. Um Darstellung dieser Prüfergebnisse wird gebeten.

Bezüglich der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird um Überprüfung gebeten, ob die Stadt Lüdenscheid über ein kommunales Ökopunkte-Konto verfüge. Wenn dies der Fall sein sollte, so sei dieses vorrangig für die Kompensation zu nutzen.

Falls in Lüdenscheid kein kommunales Ökopunkte-Konto existiere, so sei die Kompensation so flächensparend wie möglich umzusetzen. Hierfür würde sich z. B. eine Umwandlung der Gehölzstruktur entlang der Nordgrenze des Plangebietes zu den ehemaligen Gebäuden der Kaserne Baukloh in eine landschaftstypische Gehölzstruktur anbieten. Gerade weil ein Ausgleich für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen nicht möglich sei, sei die Vermeidung weiterer Flächenverluste umso dringlicher. Falls eine Einigung mit dem Eigentümer der ehemals als Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche in der Nähe des Schlosses Neuenhof zur Umwandlung in extensives Grünland mit einer randlichen, wegbegleitenden Obstbaumreihe erzielt wurde, so solle diese Maßnahme in ein Ökopunktekonto aufgenommen werden und für die Kompensation weiterer Vorhaben zur Verfügung stehen.

### Stellungnahme

Im Rahmen einer bedarfsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung lässt es sich in Lüdenscheid nicht gänzlich vermeiden, auch Flächen im Außenbereich – und damit in der Regel landwirtschaftliche Flächen – in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist u. a. ein Wohnflächenkonzept erarbeitet worden. Aufgrund der künftigen demografischen Entwicklung sind umfangreiche Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen worden. Für den verbleibenden absehbaren Bedarf bis zum Jahr 2020 von 40 ha (im Wesentlichen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) – vorhandene Baulücken sind hierbei bereits berücksichtigt – ist als Leitsatz die Sicherung eines Spektrums an qualifizierten Wohnbauflächenpotenzialen mit differenzierter Angebotspalette formuliert worden. Für eine nachhaltige Entwicklung sollen nach dem Leitsatz zudem künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastruktureinrichtungen realisiert werden. Eben diesem Leitsatz wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ gefolgt. Auf das Wohnbauflächenkonzept innerhalb der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die umfangreichen Ausführungen zu den getroffenen Darstellungen in der Planzeichnung wird verwiesen. Im Ergebnis des Planungs- und Abwägungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die hier in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Die grundsätzliche Entscheidung hinsichtlich der Art der Bodennutzung ist somit bereits auf dieser Planungsebene getroffen worden. Die verbindliche Bauleitplanung vollzieht und konkretisiert nunmehr diese übergeordnete Planung und ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige verfügbar. Insbesondere in der hier geplanten Größenordnung mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.100 qm fehlen entsprechende Kaufgrundstücke. Derart große Grundstücke in der hier gegebenen bevorzugten Lage stellen einen Sonderfall dar. Dieses Spektrum des Grundstücksmarktes wird in Lüdenscheid nahezu nicht angeboten. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Es wird als wichtig erachtet, neben größeren bereits bebauten Grundstücken in guter Lage auch freie Kaufgrundstücke anbieten zu können, um das entsprechende Klientel in Lüdenscheid bedienen zu können. Mit lediglich fünf Baugrundstücken erscheint das Angebot auch nicht überdimensioniert.

Da mit der Planung gerade große Grundstücke entwickelt werden sollen, erscheint eine Verkleinerung des Plangebietes nicht sinnvoll. Die Erhöhung von Geschosshöhen bzw. der Grundflächenzahl ist gleichfalls nicht geboten, da einerseits die Bebauungsstruktur der Umgebung mit überwiegend größeren Einfamilienhäusern aufgenommen und das Plangebiet damit städtebaulich

in den Kontext der Nachbarschaft eingefügt werden soll, andererseits auf den großen Grundstücken auch große Einfamilienhäuser entstehen können; eine darüber hinausgehende städtebauliche Dichte ist nicht Ziel der Planung.

Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und deren räumliche Verortung obliegen der Stadt Lüdenscheid als Trägerin der Planungshoheit. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Führung eines Ökopunkte-Kontos. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Planbegünstigten bereits abgestimmt und im Umweltbericht beschrieben. Durch die Beseitigung einer Weihnachtsbaumkultur und die Herstellung einer Grünlandfläche wird landwirtschaftliche Fläche hergestellt und grundbuchlich gesichert; dadurch ist ein Ausgleich für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen gegeben.

In einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen besondere Anforderungen an ökologische und energetische Standards bei der Ausgestaltung der Wohngebäude festgeschrieben werden.

Lüdenscheid, den 19.01.2015

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlage/n:**

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“