

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 808 "Neuenhofer Straße";  
Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss**  
Beschlussvorlage Nr. 033/2015  
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich öffentlich	13.05.2015 18.05.2015

## Finanzielle Auswirkungen?

ja  nein

investiv  konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

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:

I

Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

## Märkischer Kreis, Schreiben vom 12.12.2014 und 18.03.2015

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 dürfte. 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.

Bezüglich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Obstbaumpflanzung“ wird angeregt, statt der Pflanzung von weg begleitenden Obstbäumen robustere und weniger pflegeintensive Baumarten (wie z. B. Vogelkirsche) zu verwenden.

Bei der Ausgleichsmaßnahme „Blaufichtenkultur in extensives Grünland“ sei es sinnvoll, die erforderlichen Maßnahmen inhaltlich an den Rahmenbedingungen des Kulturlandschaftspflegeprogrammes auszurichten.

Für die Grünlandextensivierung wird empfohlen, die zielführende Art der Bewirtschaftung und die daraus folgende Entwicklung des Grünlandes durch entsprechende Kontrollen zu begleiten.

Zur Vervollständigung des Umweltberichtes und zur besseren Nachvollziehbarkeit erscheine es sinnvoll, in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich die Größe der Ausgleichsfläche, deren Bewertung (Bestand / Planung) und die Maßnahmenbeschreibung aufzunehmen.

Es wird auf die Erfassung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im beim Märkischen Kreis existenten Kompensationsflächenkataster hingewiesen.

## Stellungnahme

Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen wurden präzisiert; die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Sicherung der Pflanzmaßnahmen sowie eine entsprechende Pflege ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Sukzession soll die Ausbildung eines Waldrandes ermöglichen. Die Fläche wird initial mit einheimischen Sträuchern (Straucharten: Faulbaum (*Frangus alnus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*)) in Gruppen bepflanzt. Eine Mahd ist nicht vorgesehen bzw. beschränkt sich auf einen 1,00 m breiten Streifen entlang der zu schaffenden Grundstücksgrenzen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

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. Die Ausgleichsmaßnahmen 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.

Die Obstbäume sind bereits gepflanzt worden, so dass sich die vorgeschlagene Alternative erübrigt.

Die Umwandlung der Blaufichtenkultur in extensives Grünland ist dinglich gesichert (Eintragung im Grundbuch). Diese dingliche Sicherung sieht die Abstimmung auf das Kulturlandschaftsprogramm vor. Die dingliche Sicherung räumt gleichfalls die Möglichkeit ein, entsprechende Kontrollen vorzunehmen.

Die Bewertung der Biotoptypen im Bestand, in der Prognose und der Ausgangszustände der für Ausgleichszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach Ludwig. Dieses sieht je Biotoptyp die Bewertung von 9 Einzelparametern vor, die zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt werden, die wiederum im Umweltbericht wiedergegeben wird. Die zusätzliche Darstellung der Detailermittlung würde zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand führen und den Umweltbericht überfrachten.

Der Hinweis auf das Kompensationsflächenkataster beim Märkischen Kreis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen des Märkischen Kreises wird somit nur teilweise gefolgt.

#### Landwirtschaftskammer Kreisstellen Märkischer Kreis / Ennepe-Ruhr, Schreiben vom 15.12.2014 und 20.03.2015

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.

Die getrennte Verfügbarkeit von Grundstück und Wohnbebauung über Erbbaurechte rechtfertigt nicht die Darstellung weiterer Wohnbauflächen mit solch geringem Bebauungsgrad. Daher wird es als erforderlich angesehen, den Bedarf der Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen konkreter und detaillierter zu begründen.

Entsprechend des „Gesetzes zur Stärkung der innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013, soll die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke deutlich reduziert werden.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Ziel 6.1-11 „flächensparende Siedlungsentwicklung“ werde folgende Präzisierung ausgeführt:

„ Die flächensparende Siedlungsentwicklung folgt dem Leitbild, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren. Im Regionalplan kann der Siedlungsraum zu Lasten des Freiraums nur erweitert werden, wenn

- aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen nachgewiesen wird und
- - andere planerisch gesicherte aber nicht mehr benötigte Siedlungsflächen gemäß Ziel 6.1-2 wieder dem Freiraum zugeführt wurden und
- - im bisher festgelegten Siedlungsraum keine andere für die Planung geeignete Fläche der Innenentwicklung vorhanden ist und
- - ein Flächentausch nicht möglich ist.

Ausnahmsweise ist im Einzelfall die bedarfsgerechte Erweiterung vorhandener Bereiche möglich, soweit nicht andere spezifische freiraumschützende Festlegungen entgegenstehen.“

Die Ziele des im Entwurf vorliegenden LEP NRW seien als Grundsatz bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Das Plangebiet umfasse eine Größe von ca. 12.000 qm. Aus agrarstruktureller Sicht sei festzustellen, dass die angegebene Flächengröße mit der zur Planung beabsichtigten Bebauungsdichte nicht dem Grundsatz der Flächenschonung entspreche. Aus dem Ziel 6.1-11 des LEP NRW-Entwurfes ließen sich in Verbindung mit der Innennovelle folgende Konkretisierungen ableiten:

- 1.) Begründung des Bedarfes zusätzlicher Wohnbauflächen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung: Die Unterlagen enthielten keine Angaben zur künftigen demografischen Entwicklung in Lüdenscheid. Im Antwortschreiben vom 04.02.2015 (zur Stellungnahme vom 15.12.2014) werde ein Wohnbauflächenbedarf von 40 ha bis 2020 genannt, Baulücken sollten dabei bereits berücksichtigt sein. Es sei nicht zu erkennen, wie dieser Wert ermittelt wurde.
- 2.) Es wird gefragt, ob die anderen planerisch gesicherten, aber nicht mehr benötigten Siedlungsflächen gemäß Ziel 6.1-2 wieder dem Freiraum zugeführt worden sind.
- 3.) es wird gefragt, in welchem Maße andere Flächen im bisher festgelegten Siedlungsraum als geeignete Flächen nachweisbar einzeln geprüft und mit entsprechenden Kriterien dokumentiert wurden.
- 4.) Es wird gefragt, ob das Mittel des Flächentausches zur Mobilisierung geeigneter Flächen in der Innenentwicklung nachweisbar überprüft worden ist.
- 5.) Es wird gefragt, ob bestimmte Funktionen zu den anderen spezifischen, freiraumschützenden Festlegungen der hier angesprochenen landwirtschaftlich genutzten Flächen hinreichend berücksichtigt und geprüft wurden. Hierzu zähle neben der Bildung von Frischluft beispielsweise auch die Bildung und der Abfluss von Kaltluft, die Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Schutz vor Klimaereignissen, z. B. Bodenerosion bei Niederschlagsereignissen oder auch die Berücksichtigung der Agrarstandortwerte der landwirtschaftlichen Flächen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl von fünf Baugrundstücken mit einer neu in Anspruch zu nehmenden Fläche von 12.000 qm landwirtschaftlicher Nutzfläche ergebe eine durchschnittliche Größe von 2.400 qm. Dies überschreite die angesprochene Größenordnung für Baugrundstücke von 1.100 qm um mehr als das Doppelte.

Die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 808 seien nicht vergleichbar mit denen des Bebauungsplanes 826, da die insgesamt zu überplanende Fläche beim B 826 mit 6.800 qm deutlich kleiner wäre und diese Fläche nur noch in einem Teilbereich als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt wurde. Hier sei die beanspruchte Fläche mit ca. 12.000 qm für nur fünf Wohneinheiten deutlich größer. In der Begründung zu B 826 werde aufgeführt: „Im Stadtgebiet Lüdenscheid finden sich derzeit relativ wenige größere Grundstücke, die in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können.“ Im B 826 sollten also bereits großzügigere Grundstücke ausgewiesen werden. Ein Bedarf weiterer großzügiger Bauplätze in Lüdenscheid sei nicht erkennbar.

### 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. Als Fazit von drei unterschiedlichen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung lässt sich konstatieren, dass damit zu rechnen ist, dass sich für den Zeitraum des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes die Einwohnerzahl in Lüdenscheid bis unter 73.000 Einwohner, bis zum Jahre 2030 möglicherweise sogar bis unter 70.000 Einwohner reduzieren wird. Gleichzeitig wird sich jedoch auch die Haushaltsgröße auf 2,0 Personen je Haushalt oder darunter verringern. Die Wohnbauflächenpotenziale des alten Flächennutzungsplanes in Höhe von 51 ha wurden im Zuge der Neuaufstellung deutlich reduziert und der demografischen Entwicklung somit Rechnung getragen. 28 ha bestehender Wohnbauflächen sind im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr ausgewiesen worden; 11 ha Wohnbauflächen wurden neu als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächenreserven sind damit um 17 ha verringert 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. Der demografischen Entwicklung soll mit einer aktiven Wohnungspolitik begegnet werden. Für eine nachhaltige Entwicklung sollen nach dem Leitsatz zudem künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastruktureinrichtungen realisiert werden. Zur Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur ist eine entsprechend ausreichende Bevölkerungszahl erforderlich. 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. Dabei sind einerseits die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, insbesondere Bebauungsmöglichkeiten auf Brachflächen und Baulücken sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung, andererseits 38 Flächenpotenziale geprüft worden. Im Übrigen wurden als Ergebnis dieser Prüfung lediglich etwa 33,5 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, mithin etwa 6,5 ha weniger als der prognostizierte Bedarf. Dieses trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Suche nach geeigneten Flächen neben dem zunächst rein rechnerischen Aspekt der Bedarfsermittlung auch Prüfkriterien zu beachten waren, die sich aus anderen Positionen des Gesamtleitbildes oder auch fachlich begründeten Einschränkungen ergaben. Mit der Neubebauung der ehemaligen Kasernen Baukloh und Buckesfeld, der ehemaligen Bahnflächen Friesenstraße und am Bahnhof Lüdenscheid, des ehemaligen Finanzamtes in der Gartenstraße sowie der ehemaligen Kinderklinik südlich der Innenstadt hat die Stadt Lüdenscheid bereits viele Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft. Das Planungsziel – die

Bereitstellung derart großer Wohnbaugrundstücke – lässt sich jedoch nicht im Innenbereich realisieren. Die verbindliche Bauleitplanung vollzieht und konkretisiert nunmehr die übergeordnete Flächennutzungsplanung 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.

Das Fehlen von Kaufgrundstücken am Markt rechtfertigt bei gegebenem Bedarf durchaus die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Dabei ist es von Bedeutung, auf die Erfordernisse des Marktes einzugehen und entsprechende Angebote zu schaffen. Auch das Segment für große Einfamilienhausgrundstücke gehört dazu, da in Lüdenscheid – wie oben bereits ausgeführt – im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt werden. In geringem Umfang werden daher auch entsprechend große Grundstücke entwickelt. Das Ziel einer flächensparenden baulichen Entwicklung muss somit auch gesamtstädtisch verfolgt werden. In Abwägung flächensparender Bebauung und differenzierter Angebote für den Wohnungsmarkt – die eben auch (wenige) große Grundstücke beinhalten – wird der Entwicklung und Bereitstellung von großen Baugrundstücken in Ortsrandlage hier der Vorzug gegeben. Die daraus resultierende Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist oben konkret und detailliert begründet worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Aussagen ergänzt. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke ist durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich reduziert worden.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) richtet sich mit Ziel 6.1-11 „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ an die Regionalplanung und nicht unmittelbar an die Bauleitplanung der Gemeinden. Gleichwohl sind die Bauleitpläne gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Baugebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 29.10.2012 vom Regierungspräsidenten der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt, am 19.12.2012 öffentlich bekanntgemacht und ist zum 20.12.2012 rechtswirksam geworden. Er gilt somit den Zielen der Raumordnung angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Übrigen ist die Stadt Lüdenscheid mit der oben angeführten Reduzierung der Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes den Zielen des Entwurfes des LEP inhaltlich gefolgt bzw. hat diese im Vorwege umgesetzt. Gesamtstädtisch wird

somit dem Grundsatz der Flächenschonung entsprochen.

Zu den weiteren Fragestellungen, die sich auf den Entwurf des LEP NRW beziehen, wird wie folgt Stellung genommen:

- 1.) Der im Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan ermittelte Wohnflächenbedarf von 40 ha wurde in einem von der Bezirksregierung Arnsberg standardisierten Verfahren zur Wohnflächenbedarfsermittlung berechnet. Dabei finden Nachholbedarf, Neubedarf, Ersatzbedarf sowie Auflockerungsbedarf Berücksichtigung. Dieses Verfahren wird derzeit regelmäßig von der Bezirksregierung Arnsberg angewendet.
- 2.) Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind nicht mehr benötigte Siedlungsflächen in einer Größenordnung von etwa 28 ha entfallen.
- 3.) Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind 38 Flächen nachweisbar einzeln geprüft worden. Im Ergebnis sind geeignete Flächen, nachrangig geeignete Flächen und Tabuflächen aus dieser Prüfung kategorisiert worden. Die Details der Prüfung finden sich in der Begründung zum Flächennutzungsplan.
- 4.) Flächentauschoptionen sind im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft worden, da ohnehin sämtliche Innenentwicklungspotenziale im Flächennutzungsplan als Bauflächen berücksichtigt wurden.
- 5.) Freiraumschützende Belange sind hinreichend geprüft und berücksichtigt worden. Dies ist im Umweltbericht ausführlich dokumentiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von etwa 12.000 qm. Darin sind bestehende Verkehrsflächen (Neuenhofer Straße, Am Hüttenfeld), bestehende Gehölze, die im Wesentlichen erhalten werden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Waldabstandsflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) enthalten. Die Rechnung der Landwirtschaftskammer trifft daher so nicht zu.

Der Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet mit größeren Baugrundstücken, die in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können. Darüber hinaus ist ein Bedarf – wie oben ausgeführt – für weitere (noch größere) Baugrundstücke gegeben.

Den Anregungen der Landwirtschaftskammer wird somit nur teilweise gefolgt.

#### Ein Bürger, Schreiben vom 04.04.2014

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 typi-

sche 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.

Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

#### Ein Bürger, Schreiben vom 10.04.2014

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.

Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

#### IG Grüner Baukloh, Schreiben vom 31.05.2014 und 13.03.2015

Es wird auf die skizzierte Stellungnahme vom 04.04.2014 verwiesen, die IG Grüner Baukloh stelle 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.

Natur- und Flächenvernichtung:

1.) Es handele sich um unnötigen Flächenverbrauch / Vernichtung von schützenswerten Flächen, Landschaft und Biotopen, obwohl genügend Bauflächen und Immobilien am Markt verfügbar seien. Der Flächenverbrauch betrage lt. Umweltbericht 41%.

2.) Es liege ein Verstoß gegen bundes- und landespolitische Leitlinien und Ziele, die eine Reduzierung des Flächenverbrauchs von 10 ha über 5 ha auf 0 ha vorsähen, vor. Ein Hinweis auf die „Allianz für die Fläche“ der NRW Landesregierung wird gegeben. Das Umweltministerium NRW bemängelt, dass Innenpotentiale zu selten ermittelt würden und von den Kommunen der einfache Weg über die

Neuweisung von Baugebieten auf landwirtschaftlichen Flächen gewählt werde.

3.) Es gebe planerische und logistische Mängel, da kein Leerflächen- und Leerstandskataster, wie von der NRW Landesregierung vorgeschrieben und von anderen Städten für die Planung eingesetzt, vorhanden sei.

4.) Die Betrachtung im Umweltbericht der planungsrelevanten Arten sei viel zu engmaschig nur auf das unmittelbare Planungsgebiet bezogen und vernachlässige den Gesamtzusammenhang in der Natur. Insofern sei die Darstellung der Biotopvernetzung nicht nachvollziehbar, weil das Planungsgebiet insgesamt als Pufferzone für die weiter angrenzenden Biotope nicht berücksichtigt wurde. So stimme es nicht, dass Grauspecht, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Mäusebussard, Habicht, Rotmilan, Sperber und Turmfalke dort nicht vorkämen. Gerade die aufgeführten Greife jagten im freien Gelände, das durchaus dem Biotop des Planungsgebietes entspräche.

5.) Die Beweisführung im Umweltbericht bei offenlandabhängigen Arten sei nicht schlüssig, weil gerade Arten mit großen Lebensräumen, wie z. B. Greifvögel und Eulen, nicht ständig an einem Ort zu beobachten sind. Deshalb ist die im Rahmen von 5 Begehungen erstellte Artenliste mehr als lückenhaft und damit nicht aussagefähig.

6.) Der Eingriff in die Biotopstruktur und die Inanspruchnahme von Grünlandflächen ist mit „mittel“ erheblich unterbewertet.

7.) Der Ansatz von Ausgleichsflächen sei zu gering. Bei 7.300 qm Flächenvernichtung müsse die gleiche Größenordnung an Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Die kleinen Flächen mit Obstbaumanpflanzung und Änderung der Blaufichtenkultur seien nicht ausreichend.

8.) Schutzgut Landschaft: Hier werde zunächst bestätigt, dass „... in eine typische Landschaftsstruktur eingegriffen und diese optisch und von der Nutzungsstruktur her erheblich verändert“ werde. Unter Verweis auf vor Jahrzehnten erfolgter Wohnbebauung und die Kaserne Baukloh (nicht mehr existent) sowie im Süden Lüdenscheids noch bestehende typische Siedlungsbereiche würden die Auswirkungen des Vorhabens jedoch nur mit „gering“ bewertet. Diese Bewertung sei nicht nachvollziehbar und falsch, da eine weitere Zerstörung der Landschaft nicht mit früheren ungünstigen Einwirkungen, die z. T. heute gar nicht mehr existierten, gerechtfertigt werden könne. Auch der Verweis auf andere Siedlungsstrukturen im Süden sei nicht belastbar, da eben nahe am Ortsrand und daher für viele Bürger Lüdenscheids greifbar, dieses besondere Landschaftsbild erheblich gestört würde. Hier müsse eine Bewertung mindestens mit „hoch“ erfolgen. Da gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich seien, sei eine Bewertung mit „sehr hoch“ erforderlich und zu fordern.

Planungsmängel:

1.) Der öffentlich vorgestellte Bebauungsplan vom 12.02.2014 beinhaltete eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach in einer Neigung von 35 bis 48 Grad, um eine Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Das sollte gemäß der Begründung des Fachdienstes Stadtplanung und Verkehr eine besondere Exklusivität hervorheben und damit auch eine entsprechende zahlungskräftige Klientel ansprechen. Dieser Plan sei am 04.12.2014 unverändert dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt und den Vertretern der IG Grüner Baukloh präsentiert und detailliert erläutert worden. In der Beschlussvorlage Nr. 001/2015 sei ohne „Änderungshinweis“, quasi im Kleingedruckten, für das Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach festgelegt. Diese Änderung sei vielen Ausschussmitgliedern am 28.01.2015 nicht bewusst gewesen, obwohl eine relative Mehrheit für die Offenlegung gefunden wurde. Durch die Änderung der Planung resultiere eine erhebliche Ausweitung des Bauvolumens von über 300qm Wohnfläche auf jetzt 600 qm Wohnfläche. Damit gehe der Charakter von Einfamilienhäusern verloren und es entstünden unter dem Etikett Einfamilienhäuser de facto Mehrfamilienhäuser. Ganz anders werde noch in der Begründung des Fachdienstes auf S. 7 unter Stellungnahme Abs. 4 argumentiert: „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.“ Hier liege sowohl eine Täuschung der Bürger, der Interessengemeinschaft und nicht zuletzt auch eines Teils der Ausschussmitglieder vor.

2.) Die vom Fachdienst aufgestellte Behauptung, in dem Quartier Hundebrink, Grenzweg, Husareneichen entlang der Neuenhofer Straße und Umgebung gebe es bereits recht viele EFH mit Flachdach sei falsch und absurd, da lediglich die Berglandklinik eingeschossig mit Flachdach bzw. Pultdach und ein Nebengebäude am Grenzweg (ehemaliges Wohnheim der Klinik) zweigeschossig mit Flachdach ausgeführt seien. Alle Wohnhäuser des Quartiers hätten ein Satteldach, bis auf die vorstehende Ausnahme (s. Foto).

3.) Lt. Bebauungsplan: „Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind im nördlichen Baufenster als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer vorzusehen. Damit wird im Hinblick auf dieses wesentliche Gestaltungsmerkmal eine Einheitlichkeit erzielt.“ Aufgrund der Satteldachform und der eingeschossigen Bauweise im gesamten angrenzenden Quartier kann bei der geplanten Bauform von Einheitlichkeit absolut keine Rede sein. Vielmehr werde eine Uneinheitlichkeit geschaffen. Es entstehe auch nicht der angestrebte homogene Ortsrand, sondern ein Fremdkörper am Ortsrand. Der bereits in der Stellungnahme vom 04.04.2014 vorgebrachte Einwand, der Ortsrand werde aufgebrochen, müsse durch die neuerliche Planänderung in verstärkter Form vorgetragen werden. Durch die zweigeschossige Bauweise mit Flachdach würde ein komplett neues Siedlungsbild ohne den vorher hervorgehobenen und angestrebten Bezug zum vorhandenen Ortsrand entstehen.

4.) Die verkehrstechnische Erschließung sei nicht durchgeplant und lasse verschiedene Zufahrtsvarianten offen. Dies bei einer engen und für die Einbieger (Grenzweg / Hundebrink) unübersichtlichen Verkehrslage und erheblicher Naturflächenvernichtung im südlichen Teil durch einen 10 m breiten Zufahrtskorridor mitten im besonders schützenswerten Biotop. Durch diese Maßnahme würde eine Zerstörung im Zentrum des Walles und des dortigen Biotops stattfinden, die auch die verbleibenden Ränder in ihrer Funktion erheblich reduzieren und damit zerstören würden. Widersprüchlich sei zudem der in der Begründung gegebene Verweis auf die ökologische Einschätzung des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum, wonach Zufahrten im äußersten Norden (bis 20 m südlich der Einmündung Am Hüttenfeld) unkritisch seien. Im Plan selbst sei die Unterbrechung dann etwa 35 m unterhalb der Einmündung Am Hüttenfeld eingetragen, also mitten im ökologisch wertvollsten Bereich der Struktur. Eine Zufahrt sollte weiter im Süden im ökologisch nicht mehr so wertvollen Bereich geplant werden.

Außerdem finde auf dem Abschnitt zwischen Hundebrink und Grenzweg erheblicher Bring- und Abholverkehr von Schülern statt. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge seien schon jetzt nicht vorhanden. Die Einstufung der verkehrlichen Belastung erscheint deshalb mehr als fraglich.

5.) Im Süden und Westen fließe der Bauklohbach. Eine Beeinträchtigung werde durch die Bebauung voraussichtlich aufgrund der Nutzungsart Wohnen nicht gegeben sein. Dies sei eine Vermutung, aber keine gesicherte Erkenntnis, die zum Schutz dieses Baches dringend erforderlich sei, weil dieser Bach zum Ökosystem des Biotops südlich des Planungsgebiets und des Areals südlich der Husareneichen gehöre.

6.) Entgegen den bisherigen Darstellungen des Fachbereiches, wonach die geplanten Häuser nur an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen seien, sei jetzt eine erheblich kostenintensivere Erweiterung der Infrastruktur erforderlich:

- zur abwassertechnischen Erschließung sei der vorhandene Regenwasserkanal nach Norden hin zu verlängern
- ein Schmutzwasserkanal müsse neu errichtet werden
- eine neue Druckleitung einschließlich Pumpstation müsse zum Mischsystem Talstraße hin gebaut werden.
- für die Grundstücke müsse ebenfalls ein Entwässerungskanal gebaut werden, da ausreichende Versickerungsmöglichkeiten nicht gegeben seien

Kosten für diese Maßnahmen fehlten. Insofern sei die Planung unvollständig. In jedem Fall müssten alle Kosten dieser Maßnahmen verursachergerecht ausschließlich in die Erschließungskosten für dieses Projekt fließen. Sie müssten von den künftigen Erwerbem aufgebracht werden und dürften nicht versteckt die Stadt, SEL oder die Allgemeinheit bzw. vorhandene Anwohner belasten. Dies gelte auch für die im oberen Abschnitt geplante Verbreiterung der Neuenhofer Straße.

Im Umweltbericht würden erhebliche Auswirkungen des Vorhabens aufgezählt. Durch die fehlende Versickerungsmöglichkeit und die Flächenversiegelung gingen dem natürlichen Wasserkreislauf über 3800 Kubikmeter Wasser verloren. Einer Grundwasseranreicherung stünde es nicht mehr zur Verfügung und es resultiere daraus eine verringerte Wasserschüttung des Bauklohbaches mit negativen Auswirkungen auf die daran anschließenden Wassersysteme der angrenzenden Landschaft sowie Flora und Fauna. Auf der anderen Seite müsse das Kanalsystem mehr Volumen aufnehmen, was vor allem bei Starkregen (immer häufiger) zur Verschärfung der Hochwassersituation führt. Hier sei die Bewertung mindestens mit „hoch“ vorzunehmen.

Präsentation im Ausschuss am 28.01.2015:

Ein erheblicher Mangel liege in der Vorstellung des geänderten Bebauungsplanes in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt am 28.01.2015 vor. Ohne ergänzende hinweisliche Erläuterung sei der Plan auf einer Pinwand aufgehängt worden, obwohl es gravierende Änderungen gegenüber dem bisher vorgestellten Plan gegeben habe. Jetzt sollte ohne weitere Erklärung die Auslegung des stillschweigend geänderten Planes politisch beschlossen werden. Ohne Nachfragen der anwesenden Öffentlichkeit hätte die Politik offensichtlich einen Beschluss ohne Kenntnis der erheblichen relevanten Änderungen gefasst. Zudem lasse die vom Fachdienst der Verwaltung vorgetragene Erklärung, diese Änderung sei auf Wunsch der Grundstückseigentümerin erfolgt, erhebliche Bedenken an der Objektivität des Fachdienstes der Verwaltung in der Behandlung des Projektes aufkommen.

Konzeptioneller Mangel:

Es entstehe vielmehr der Eindruck, dass es von Anfang an gar nicht um Einfamilienhäuser, sondern um verkappte Mehrfamilienhäuser ging. Wie aktuell der lokalen Presse zu entnehmen sei, ergäben sich Vermarktungsschwierigkeiten für großflächige Wohnimmobilien an der Hohfuhstraße und es werde vom Investor ein Strategiewechsel auf kleinflächigere Immobilien in verdoppelter Stückzahl durchgeführt. Gleiches sei aufgrund der Planänderung auch hier zu befürchten. Es sei festzustellen, dass in der erforderlichen Abwägung der genannten öffentlichen Interessen gegenüber den privaten Interessen des Eigentümers / Vermarkters ein erheblicher Mangel eingetreten ist. Die ursprüngliche stadtplanerische Begründung, besser Gestellte und entsprechende Einpendler an die Stadt Lüdenscheid zu binden, wie im Protokoll der Ausschusssitzung vom 04.12.2013 festgehalten, spiele nun offensichtlich keine wesentliche Rolle mehr. Es gehe vielmehr nur noch um ein vermarktungsfähiges Konzept für den Eigentümer / Investor. Das gesamte Projekt entpuppe sich als große Mogelpackung. Aus den genannten Gründen wird das Projekt abgelehnt.

### 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.

Natur- und Flächenvernichtung:

1.) 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. 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 im Umweltbericht angegebene Prozentzahl von ca. 41 % bezieht sich nicht auf den Flächenverbrauch, sondern auf den durch die Nutzungsveränderungen bedingten rechnerischen ökologischen Wertverlust, bezogen auf den Ausgangswert. Dieser ökologische Wertverlust wird entsprechend ausgeglichen.

2.) Aus Artikel 28 des Grundgesetzes ergibt sich das kommunale Selbstverwaltungsrecht, d. h. den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Hiervon macht die Stadt Lüdenscheid mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ Gebrauch. Gleichwohl sind die Bauleitpläne gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Baugebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 29.10.2012 vom Regierungspräsidenten der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt, am 19.12.2012 öffentlich bekanntgemacht und ist zum 20.12.2012 rechtswirksam geworden. Er gilt somit den Zielen der Raumordnung angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Wohnbauflächenpotenziale des alten Flächennutzungsplanes in Höhe von 51 ha wurden im Zuge der Neuaufstellung deutlich reduziert und der demografischen Entwicklung somit Rechnung getragen. 28 ha bestehender Wohnbauflächen sind im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr ausgewiesen worden; 11 ha Wohnbauflächen wurden neu als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächenreserven sind damit um 17 ha verringert worden. Im Übrigen ist die Stadt Lüdenscheid mit dieser Reduzierung der Wohnbauflächen den Zielen des Entwurfes des LEP inhaltlich gefolgt bzw. hat diese im Vorwege umgesetzt. Gesamtstädtisch wird somit dem Grundsatz der Flächenschonung entsprochen.

Mit der Neubebauung der ehemaligen Kasernen Baukloh und Buckesfeld, der ehemaligen Bahnflächen Friesenstraße und am Bahnhof Lüdenscheid, des ehemaligen Finanzamtes in der Gartenstraße sowie der ehemaligen Kinderklinik südlich der Innenstadt hat die Stadt Lüdenscheid bereits viele Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft. Das Planungsziel – die Bereitstellung derart großer Wohnbaugrundstücke – lässt sich jedoch nicht im Innenbereich realisieren.

3.) Bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfes von 40 ha bis 2020 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Brachflächen, Baulücken und Leerstände berücksichtigt.

4. / 5.) Bei der Prüfung von planungsrelevanten Arten besteht die vorrangige Aufgabe darin, nach möglichen Brutplätzen im eng begrenzten Untersuchungsbereich zu suchen. Erst in zweiter Linie wird das betreffende Gebiet als potentielles Nahrungshabitat für besonders schützenswerte Arten, die im nahen Umfeld leben könnten, überprüft und die möglichen Konsequenzen für die jeweilige Art dargestellt.

Der Grauspecht benötigt als Nahrungsraum strukturreiche Waldränder und einen hohen Anteil an offenen Flächen wie Lichtungen und Freiflächen. Im Frühjahr und Sommer bilden vor allem Waldameisen den Hauptbestandteil der Grauspechnahrung. Daneben spielen Raupen, Grillen und verschiedene rinden- und holzbewohnende Käferlarven sowie Fliegen und Läuse als Beutetiere eine wesentliche Rolle. In den intensiv gemähten Grünlandflächen ist ein Vorkommen größerer Insekten nur sehr eingeschränkt möglich. Die meisten Insekten brauchen in der Regel ein Jahr um sich vom Ei zum fertigen Insekt zu entwickeln. Ihr Lebenszyklus wird also durch die Mahd immer wieder unterbrochen. Jagdbare Insekten als Nahrungsgäste sind ebenfalls nicht in Massen zu erwarten, da die Wiese nur wenige blühende Pflanzen beinhaltet.

Der Kleinspecht besiedelt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, Weich- und Hartholzauen sowie feuchte Erlen- und Hainbuchenwälder mit einem hohen Alt- und Totholzanteil. In dichten, geschlossenen Wäldern kommt er höchstens in Randbereichen vor. Darüber hinaus erscheint er im Siedlungsbereich auch in strukturreichen Parkanlagen, alten Villen- und Hausgärten sowie in Obstgärten mit altem Baumbestand. Die Nahrung des Kleinspechtes besteht fast während des gesamten Jahres aus kleinen baumbewohnenden Insekten. Im späten Frühjahr und Sommer können verschiedene Arten der Blattläuse zur Hauptnahrung werden, daneben werden kleine Schmetterlingsraupen, Käfer und Käferlarven, Nachtfalter und deren Larven sowie in geringerem Maße auch Schnecken, zum Beispiel Schüsselschnecken, verzehrt. Auch für die Jungenaufzucht sind Blattläuse die wichtigsten Beutetiere. Da der baumbestandene Grünstreifen weit überwiegend in seiner jetzigen Form erhalten bleibt hat der Verlust der Wiesenflächen keine Auswirkungen auf den potentiellen Lebensraum eines Kleinspechtes.

Zum Brüten und für die Aufzucht der Jungen baut die Rauchschnalbe offene, schalenförmige Nester aus Schlammklümpchen und Stroh auf einen Mauervorsprung oder Balken an der Wand in Ställen oder Scheunen und anderen offenen Innenräumen. Da diese Erfordernisse im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden sind, ist ein Vorkommen der Rauchschnalbe auszuschließen.

Sperber leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Bevorzugt werden halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch. Reine Laubwälder werden kaum besiedelt. Da seine Nahrung zu 90 % aus Singvögeln, vor allem Sperlingen, Finken und Drosseln besteht, spielt der Wegfall der Wiesenfläche für diese Art keine Rolle.

Mäusebussard, Rotmilan, Eulen und der Turmfalke haben Jagdreviere von 1,5 km<sup>2</sup> - 15 km<sup>2</sup>. Die Nahrung dieser Greifvögel besteht aus kleinen bis mittelgroßen Säugetieren. Bedingt durch die hohe Mahdintensität ist das Angebot an Beutetieren im Untersuchungsgebiet nicht sehr hoch. Sollten dennoch einige der aufgeführten Arten hier jagen, ist der Verlust von 7.300 m<sup>2</sup> Wiesenfläche, die für die Wohnbebauung benötigt wird, nicht entscheidend für das Überleben einer planungsrelevanten Art. Durch die begleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird sich die Artenvielfalt in diesem Bereich mittelfristig sogar noch erhöhen.

6.) Die Bewertung des Eingriffes erfolgte mit ‚mittel‘, um höhere (rechnerische) Eingriffe in der 5-stufigen Bewertungsskala noch adäquat abbilden zu können und die Bewertung einheitlich im Vergleich zu anderen Bauleitplanverfahren vorzunehmen.

7.) Der Ansatz der Ausgleichsflächen ist ausreichend. Abgestellt wird auf die versiegelbare Fläche, die nicht 7.300 m<sup>2</sup>, sondern nur 3.100 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist im Kapitel ‚Bodenverbrauch‘ des Umwelt-

berichtet auch dargestellt. Im Übrigen beläuft sich die Größe der umgewandelten Blaufichtenkultur bereits auf ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

8.) Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt nicht im Hinblick auf die Erlebbarkeit durch die ortsnah wohnende Bevölkerung, sondern – unter anderen Gesichtspunkten – ob das geschädigte oder verlustige Landschaftsbild ‚noch in ausreichendem Maße‘ in der planenden Gemeinde erlebbar bleibt. Dies ist in jedem Falle zu bejahen. Der Süden Lüdenscheids verfügt noch über zahlreiche typische Siedlungslagen von Einzel-, Doppel- oder Dreifachgehöften. Unter Gesichtspunkten der Landschaftszersiedlung ist die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand unproblematischer als die Neuanlage von Siedlungskernen mitten in der Landschaft. Von daher ergeht die Einstufung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit ‚gering‘ zu Recht.

Planungsmängel:

1.) Die Vorstellung der Planung fand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Bürgerversammlung am 12.03.2014, nicht am 12.02.2014, statt. Die Planungsentwürfe beinhalteten seinerzeit in der Tat Festsetzungen, die eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad vorsahen. Damit sollte eine Einbindung in das vorhandene Ortsbild bzw. die östlich der Neuenhofer Straße vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet werden. Diese Festsetzungen sollten jedoch nicht – wie von der IG Grüner Baukloß vorgetragen – eine besondere Exklusivität hervorheben und damit auch eine entsprechende zahlungskräftige Klientel ansprechen. Diese Festsetzungen sind dazu auch nicht geeignet. Gleichwohl werden im geplanten Baugebiet planerisch sowohl eine energetische Optimierung als auch eine „gehobene“ Architektur angestrebt. Dies ist im Rahmen der Bürgeranhörung auch erläutert worden. Zu diesem Zweck werden in einem städtebaulichen Vertrag auch zusätzlichen Regelungen zur energetischen Optimierung im Baugebiet getroffen; der Bebauungsplan enthält einige rahmensetzende gestalterische Festsetzungen. Auch die vorgesehenen Grundstücksgrößen sprechen das genannte Klientel an; die Verknüpfung der o. g. Festsetzungen mit dieser Zielgruppe ist indes nicht zwingend.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde der Plan geändert: Die Satteldachfestsetzung für Hauptgebäude sowie die Festsetzung der Dachneigung ist entfallen. Stattdessen ist für den nördlichen Teilbereich eine Flachdachfestsetzung in den Plan eingeflossen. Korrespondierend hierzu wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei heraufgesetzt. Darüber hinaus sind – der Topografie des Geländes folgend – Festsetzungen zur Begrenzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in den Plan aufgenommen worden. Für die beiden südlichen Baufenster gelten diese Festsetzungen gleichfalls; allerdings ist hier auf die Festsetzung einer Dachform gänzlich verzichtet worden, da diese Baufenster hinter der zu erhaltenden Grünkulisse liegen. Mit dieser Planänderung kommt die Stadt Lüdenscheid einem Wunsch des Grundstückseigentümers nach. Die künftigen Bauherren der Grundstücke haben überwiegend erklärt, Gebäude mit Flachdächern (sog. „Bauhaus-Architektur“) errichten zu wollen. Nach Prüfung wird dem Wunsch nachgekommen, da auch diese Festsetzungen (noch) städtebaulich vertretbar sind. Zwar ist die Einbindung des neuen Baugebietes in die Bebauungsstruktur der östlich der Neuenhofer Straße gelegenen Umgebungsbebauung nicht mehr in gleichem Maße gegeben wie nach den ursprünglich geplanten Festsetzungen, aber die nunmehr getroffenen Festsetzungen ermöglichen einerseits die hier angestrebte besondere architektonische Gestaltung der Wohngebäude in besonderer Weise, andererseits wird der Rahmen der Umgebungsbebauung dadurch nicht gesprengt. Anknüpfend an den Bestand können große Einzelhäuser errichtet werden, die durch die Begrenzung der absoluten Gebäudehöhen in der Höhenentwicklung auch nicht über den Rahmen der Nachbarbebauung hinausgeht, die überwiegend durch eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach gekennzeichnet ist. Durch die Dachneigung und den daraus resultierenden Spitzboden kann die vorhandene Bebauung durchaus höher sein als neue Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdächern. Gleichwohl ist die Kubatur von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sicherlich voluminöser. Alles in allem wird im Wesentlichen eine andere Dachform entstehen. Da das Plangebiet durch die Neuenhofer Straße von der Bestandsbebauung abgesetzt ist, und mit der Berglandklinik in der Bestandsbebauung zumindest das größte Gebäude ein Flachdach aufweist, ist insgesamt ein verträgliches Nebeneinander von Alt- und Neubebauung gegeben.



Die Begründung ist entsprechend der Änderung der Festsetzungen in der Planzeichnung modifiziert worden. Die geänderten Festsetzungen waren somit in der Begründung beschrieben. Die Begründung ist den Ausschussmitgliedern vor der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr zugesandt worden. Die geänderte Planzeichnung hing in der Sitzung aus. Von einer Täuschung kann somit nicht gesprochen werden. Gleichwohl ist zusätzlich ein ergänzender Hinweis auf diese Änderungen in der Begründung ergänzt worden.

In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Damit wird gewährleistet, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Einliegerwohnungen sind als zweite Wohneinheit zulässig.

2.) Der Fachdienst Stadtplanung und Verkehr hat am Anfang des Bauleitplanverfahrens eine umfangreiche Bestandsaufnahme gefertigt. Dabei sind u. a. auch die Dachformen im Bereich Hundebrink, Grenzweg, An den Husareneichen aufgenommen worden. Die Aussage, dort gäbe es „recht viele EFH mit Flachdach“ ist vom Fachdienst Stadtplanung und Verkehr so nicht getätigt worden. Dies ist in der Tat auch nicht zutreffend. Der Fachdienst Stadtplanung und Verkehr hat vielmehr – zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt am 28.01.2015 – ausgeführt, dass im fraglichen Areal ein bis zwei Gebäude mit Flachdach vorhanden sind.

3.) Mit der Anregung wird hier falsch aus der Begründung zum Bebauungsplan zitiert. Für das nördliche Baufenster ist einheitlich als Dachform das Flachdach festgesetzt. Innerhalb dieses Baufensters wird somit – bezogen auf das wesentliche Gestaltungsmerkmal der Dachform – eine Einheitlichkeit erzielt. Ein Nebeneinander von Flachdächern und Satteldächern innerhalb dieses Baufensters soll somit vermieden werden. Für die beiden Baufenster südlich der Straße Am Hüttenfeld wurde keine Dachform festgesetzt, da die Baugrundstücke durch die vorhandene Grünstruktur weniger einsehbar sind.

Der Ortsrand wird – nach Westen versetzt – neu definiert. Derzeit bildet die Neuenhofer Straße den Ortsrand. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung des neuen Ortsrandes – ein Pflanzstreifen in eine Breite von 7,50 m – wird der Ortsrand erstmalig klar definiert und die Situation diesbezüglich eher verbessert.

4.) Die Baugrundstücke nördlich der Straße Am Hüttenfeld können über direkte Grundstückszufahrten von der Neuenhofer Straße aus erschlossen werden; alternativ kann das südlichste dieser Baugrundstücke auch von der Straße Am Hüttenfeld aus angefahren werden. 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. Diese Erschließung lässt den zukünftigen Bauherren somit noch Spielraum für die privaten Grundstückszufahrten. Eine genauere Festlegung der Grundstückszufahrten ist nicht erforderlich.

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 berück-

sichtig: 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. Diese in der Begründung enthaltenen Aussagen sind auch nicht widersprüchlich zu den Festsetzungen der Planzeichnung, sondern beschreiben und begründen die Festsetzungen konkret und detailliert. Im Norden und Süden des Grünstreifens sind Zufahrten unkritisch. Im mittleren Bereich ist der Bestand ökologisch am wertvollsten; daher ist hier nur eine Zufahrt tolerabel.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den Baugrundstücken selbst einzurichten. Insofern tritt keine Verschlechterung der Situation im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ein.

Auch wenn keine Verkehrsbelastungszahlen vorliegen, kann definitiv eine geringe Verkehrsbelastung auf der Neuenhofer Straße konstatiert werden.

5.) Die IG Grüner Baukloh stellt selbst fest, dass eine Beeinträchtigung des Bauklohbaches aufgrund der geplanten Nutzung im Baugebiet voraussichtlich nicht gegeben sein wird. Es liegen derzeit keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung des Baches gegeben sein könnte. Das Regenrückhaltebecken am Südrand des Plangebietes gibt bereits heute Niederschlagswasser gedrosselt in den Bauklohbach (Zulauf der Elspe) ab. Hinzu kommen zukünftig die Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet, was die Dauer der verzögerten Abgabe verlängert, aber nicht zu zusätzlichen Erosionen im anschließenden Gewässerlauf führt; dies ist der Sinn der Drosselung.

6.) 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. Darüber hinaus wird ein neuer Schmutzwasserkanal erforderlich, der im Freispiegelgefälle an die vorhandene Pumpstation südlich des Plangebietes anzubinden ist. Von hier aus wird eine neue Druckleitung zum Mischsystem Talstraße geführt. Die Entwässerung des Plangebietes ist vom Fachdienst Städtebau und Verkehr mit Ausnahme von Details zur Schmutzwasserentsorgung nie anders kommuniziert worden. Lediglich in Bezug auf die Druckleitung hat der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) im Laufe des Verfahrens festgestellt, dass diese nunmehr bereits etwa vierzig Jahre alt ist und daher im Zuge der Baumaßnahmen für die anderen Leitungen gleichfalls neu gebaut werden soll. Der SEL hat die Maßnahme in den Wirtschaftsplan 2015 eingestellt und plant die selbstständige Durchführung der Kanalbaumaßnahmen ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis Oktober 2015. Der SEL trägt die Kosten für diese Baumaßnahmen und refinanziert sich über die Abwassergebühren. Die Straße Am Hüttenfeld ist als private Verkehrsfläche festgesetzt; insofern entstehen zur Zeit keine diesbezüglichen Kosten für die Öffentlichkeit. Die festgesetzte Verbreiterung der Neuenhofer Straße vollzieht lediglich den bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Zustand. Im Übrigen wird auf die Regelungen zum Erschließungsbeitragsrecht des Baugesetzbuches (BauGB) sowie auf das Kommunalabgabengesetz (KAG) verwiesen.

Die Niederschlagsmengen werden nicht über ein Trennsystem direkt in ein Gewässer eingeleitet, sondern über ein Regenrückhaltebecken zeitlich gedrosselt. Die genannten Niederschlagsmengen stehen – über das Jahr betrachtet – in der Tat nicht mehr der Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung. Allerdings geht diese Zahl als „worst case – Betrachtung“ davon aus, dass der planerische Umfang der Versiegelung tatsächlich vollständig in Anspruch genommen wird und von dieser Fläche auch keine Anteil versickerungsfähig oder mit Ableitung in die offenen Nachbarflächen angelegt werden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass auch bei natürlichen, offenen Bodenverhältnissen immer ein gewisser Prozentsatz der Niederschläge oberflächlich abfließt, was abhängig von der Bewirtschaftung der Flächen und deren Neigung ist. Insofern ist die genannte Zahl von 3.800 m<sup>3</sup> eine theoretische, aber praktisch nicht erreichte Maximalzahl. Ferner ist die Gesamtgröße des Baugebie-

tes im Bereich des Vorfluters vergleichsweise kleinflächig und gering; eine andere Bewertung würde sich ergeben, wenn sämtliche Wiesenflächen im Bereich der Quellmulde des Bauklohbaches versiegelt würden. Aus den vorstehenden Erläuterungen ergibt sich kein Änderungsbedarf hinsichtlich der Einstufung des Eingriffes.

Präsentation im Ausschuss am 28.01.2015:

Die Begründung ist entsprechend der Änderung der Festsetzungen in der Planzeichnung modifiziert worden. Die geänderten Festsetzungen waren somit in der Begründung beschrieben. Die Begründung ist den Ausschussmitgliedern vor der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr zugesandt worden. Die geänderte Planzeichnung hing in der Sitzung aus. Von einer Täuschung kann somit nicht gesprochen werden. Gleichwohl ist zusätzlich ein ergänzender Hinweis auf diese Änderungen in der Begründung ergänzt worden.

Am 04.12.2013 fasste der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt den Aufstellungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung. Nachdem ein Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet war, fand am 12.03.2014 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eine Bürgeranhörung statt, bei der die wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung erläutert wurden. Der Planvorentwurf sah seinerzeit maximal ein Vollgeschoss zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse unter Satteldächern vor. Diese Festsetzung harmoniert mit dem Gebäudebestand in der Umgebung, der im Wesentlichen gleichfalls eingeschossige Bauweise mit Satteldächern aufweist. Darüber hinaus sind zur Einfügung der neu hinzutretenden Bebauung in die Umgebung weitere baugestalterische Festsetzungen getroffen (Festsetzungen zu Fassaden, zur Farbgebung der Dacheindeckung, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten u. w. m.). Im weiteren Verlauf der Planung traten die Grundstückseigentümer an die Verwaltung heran und fragten an, ob auch Flachdächer zugelassen werden könnten. Dies wurde verwaltungsintern geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung wurden die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachform überarbeitet. Im nördlichen Baufenster sind nunmehr maximal zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach, südlich der Straße Am Hüttenfeld gleichfalls maximal zweigeschossige Häuser ohne die Vorgabe einer Dachform festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies (noch) vertretbar. Zur Vermeidung zu großer Gebäudehöhen wurden zusätzlich – der vorhandenen Topografie folgend – maximale absolute Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Eine Einfügung in die Umgebungsbebauung ist noch gegeben, auch wenn durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachform kein einheitliches Ortsbild erzielt wird. Die Höhenentwicklung zweigeschossiger Gebäude mit Flachdach bewegt sich in einer ähnlichen Größenordnung wie eingeschossige Gebäude mit einem Satteldach bei einer seinerzeit vorgesehenen Dachneigung zwischen 35 und 49 Grad; in der Regel werden Gebäude mit Satteldächern eher höher sein als zweigeschossige Gebäude mit Flachdach, d. h. der Spitzbodenbereich wird zwei Vollgeschosse mit Flachdach überragen. Die Kubatur eines zweigeschossigen Flachdachbaus wirkt allerdings voluminöser als sog. ein- einhalbgeschossige Satteldachgebäude. Da das geplante Baugebiet durch die Neuenhofer Straße vom vorhandenen Gebäudebestand abgesetzt ist, kann dies aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden. Die Höhe der zukünftigen Wohnhäuser und die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sprengen den Rahmen der Umgebungsbebauung nicht. Das Bestreben, in dem geplanten Baugebiet eine hochwertige Architektur realisieren zu können, wird durch die Flachdachfestsetzung begünstigt. Sie eröffnet Raum für eine abgesetzte, architektonisch anspruchsvolle Formensprache, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung strukturell zu sprengen. Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Bauleitplanverfahren normaler Standard. Die Öffentlichkeit wird eben frühzeitig in die Planung einbezogen, um sich bereits am Anfang des Planverfahrens einbringen zu können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB besteht für die Bürger nochmals die Möglichkeit, sich mit Anregungen in das Planverfahren einzubringen, wovon die IG Grüner Baukloh ja auch Gebrauch gemacht hat.

Konzeptioneller Mangel:

Ausweislich der Begründung zur Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan war es immer Ziel, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Daran hat sich bislang nicht geändert. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan auch ausführlich dargelegt. In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Damit wird

gewährleistet, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Einliegerwohnungen sind als zweite Wohneinheit zulässig.

Ein Mangel in der gebotenen Abwägung wird nicht gesehen.

Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

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.

Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

## II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208) wird der Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

**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. In der Zeit vom 19.02.2015 bis zum 20.03.2015 ist der Plan mit Begründung und Umweltbericht sowie umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt worden. Nunmehr hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in einer Abwägung über die vorgebrachten Anregungen zu entscheiden. Sodann kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 30.04.2015

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlage/n:**

Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“

Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.03.2014

Stellungnahmen des Märkischen Kreises vom 12.12.2014 und 18.03.2015

Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Märkischer Kreis / Ennepe-Ruhr vom 15.12.2014 und 20.03.2015

Stellungnahme eines Bürgers vom 04.04.2014

Stellungnahme eines Bürgers vom 10.04.2014

Stellungnahmen der IG Grüner Baukloß vom 31.05.2014 und 13.03.2015