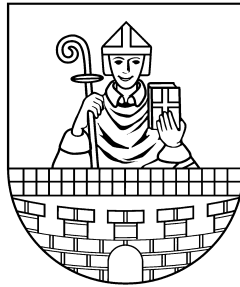


**Stadt Lüdenscheid  
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**

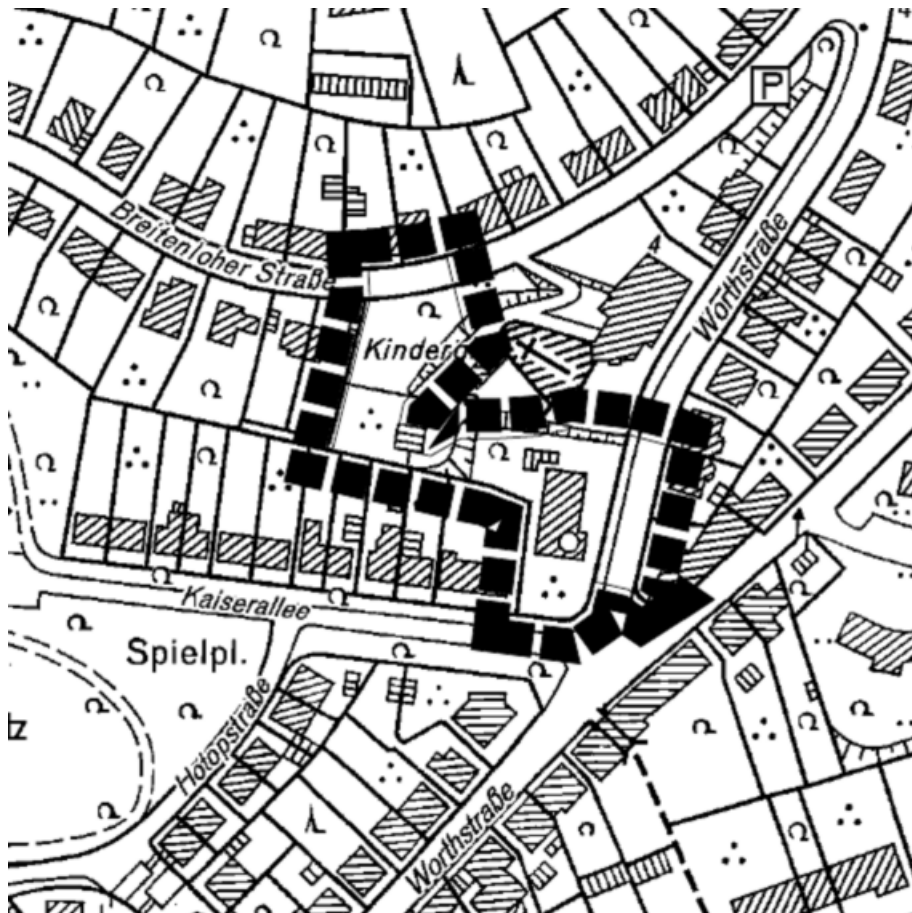


**Bebauungsplan Nr. 832  
" Worthstraße/Breitenloher Straße "**

**Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**



## Inhalt

<b><u>Begründung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1. Einführung</u></b>	<b>4</b>
<u>1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets</u>	4
<u>1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung</u>	4
<u>1.3. Verfahrensart</u>	4
<b><u>2. Planungsrechtliche Situation</u></b>	<b>5</b>
<u>2.1. Flächennutzungsplan</u>	5
<u>2.2. Bebauungspläne</u>	5
<u>2.3. Landschaftsplan</u>	5
<b><u>3. Städtebauliche Planungsziele</u></b>	<b>5</b>
<b><u>4. Beschreibung der Bestandssituation</u></b>	<b>6</b>
<u>4.1. Stadträumliche Einbindung</u>	6
<u>4.2. Bebauung und Nutzung</u>	6
<u>4.3. Eigentumsverhältnisse</u>	6
<u>4.4. Verkehrliche Erschließung</u>	6
<u>4.5. Ver- und Entsorgung</u>	6
<b><u>5. Inhalte der Planung</u></b>	<b>7</b>
<b><u>5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen</u></b>	<b>7</b>
<u>5.1.1. Art der baulichen Nutzung</u>	7
<u>5.1.2. Maß der baulichen Nutzung</u>	7
<u>5.1.3. Verkehrsflächen</u>	8
<u>5.1.4. Versorgungsleitungen und Flächen für Leitungsrechte</u>	8
<u>5.2. Örtliche Bauvorschriften</u>	8
<u>5.3. Architekturkonzept</u>	9
<b><u>6. Hinweise</u></b>	<b>9</b>
<u>6.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege</u>	9

<b><u>7.</u></b>	<b><u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>9</b>
<b><u>7.1.</u></b>	<b><u>Schutzgüter</u></b>	<b>9</b>
	<u>7.1.1. Mensch und Gesundheit</u>	9
	<u>7.1.2. Tiere und Pflanzen</u>	9
	<u>7.1.3. Boden</u>	12
	<u>7.1.4. Wasser</u>	12
	<u>7.1.5. Luft und Klima</u>	13
	<u>7.1.6. Landschaft</u>	13
	<u>7.1.7. Wald, Landwirtschaft</u>	14
	<u>7.1.8. Kultur und sonstige Sachgüter</u>	14
	<u>7.1.9. Zusammenfassende Bewertung, Wechselwirkungen</u>	14
<b><u>7.2.</u></b>	<b><u>Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</u></b>	<b>14</b>
<b><u>7.3.</u></b>	<b><u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u></b>	<b>14</b>
<b><u>7.4.</u></b>	<b><u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen</u></b>	<b>14</b>
<b><u>7.5.</u></b>	<b><u>Bodenordnende Maßnahmen</u></b>	<b>14</b>
<b><u>7.6.</u></b>	<b><u>Kosten und Finanzierung</u></b>	<b>14</b>

## **Begründung**

### **1. Einführung**

#### **1.1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Worthstraße und südlich der Breitenloher Straße. Im Norden grenzt er an die Bebauung der neuen Kreuzkirche, im Westen an das Wohngrundstück Breitenloher Straße 27b und im Süden an die Wohngrundstücke Kaiserallee 6, 8, 10, 12 und 14.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 21, Flurstücke 172, 1012 teilweise, 586, 587, 963 teilweise und 1040 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.744 m<sup>2</sup>.

#### **1.1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Das ehemalige Kirchengebäude an der Worthstraße 51 wurde durch den Neubau der Kreuzkirche und des angrenzenden Gemeindehauses entbehrlich. Es soll in Kürze abgerissen werden. Eine Abrissgenehmigung liegt vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 832 „Worthstraße/Breitenloher Straße“ werden an dem frei werdenden Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von altengerechten Wohnungen geschaffen. Bisher steht dem eine förmlich festgesetzte Baufluchtlinie entgegen.

Ergänzend wird die Nutzungsmöglichkeit der bisher unbebauten Fläche an der Breitenloher Straße geregelt.

#### **1.1.3. Verfahrensart**

Bebauungspläne können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 832 „Worthstraße/Breitenloher Straße“ wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter vor. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet

„Ehemaliger Truppenübungsplatz Stilleking“ liegt in etwa 4 km Entfernung im Süden des Stadtgebiets Lüdenscheid.

Die zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Somit kann der Bebauungsplan Nr. 832 „Worthstraße/Breitenloher Straße“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **1.2.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2012 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden insoweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Das neue Kirchengebäude steht auf dem verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsfläche. Der früher vorhandene Kindergarten wurde mit dem Kindergarten an der Annabergstraße zusammengelegt. Innerhalb der neu allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke allgemein zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **1.2.2. Bebauungspläne**

Im Plangebiet bestehen förmlich festgesetzte Baufluchtlinien des Fluchtlinienplanes 109 und 225. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 832 „Worthstraße/Breitenloher Straße“ sind diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr wirksam. Eine förmliche Aufhebung der Baufluchtlinien erfolgt nicht.

Weitere für das Planvorhaben maßgebliche Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

### **1.2.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

## **3. Städtebauliche Planungsziele**

Durch den Umzug der Kreuzkirchengemeinde in das neue Kirchengebäude und die Aufgabe des alten Kirchengebäudes steht dieses derzeit leer. Mit dem Abriss und der Neubebauung der Fläche wird ein städtebaulicher Missstand vermieden.

Das Baugebiet wird mittels der geplanten Wohnbebauung gestalterisch und nutzbringend entwickelt. Damit kann gleichzeitig das Brachliegen einer potenziellen Wohnbaufläche vermieden werden. Auch im Hinblick auf die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist das Vorhaben positiv zu bewerten, da hier durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und im Sinne einer Nachverdichtung ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geleistet wird.

Mit dem geplanten Bauvorhaben wird die Entwicklung seniorengerechter Wohnungen in einem gut erschlossenen Bereich in integrierter Lage gesichert und ein Verbleib in gewohnter Umgebung und Erhalt des sozialen Umfelds für betroffene Personen ermöglicht.

## **4. Beschreibung der Bestandssituation**

### **1.4.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage im Nordwesten der Stadt. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Worthstraße und die Werdohler Landstraße L691, die ca. 300 m nördlich des Plangebiets verläuft, mit Anschluss an die Bundesautobahn 45 gegeben.

An der ca. 500 m südwestlich gelegenen Kluser Straße, im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid vom 09.12.2013 als Grundzentrum eingestuft, befindet sich Einzelhandel zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 1,0 km südwestlich des Plangebietes.

Beide Zentren sind mit der Stadtbus-Linie 243 und der Regionalbus-Linie 61 zu erreichen. Die Haltestelle „Kreuzkirche“ liegt an der Worthstraße unmittelbar im Plangebiet.

### **1.4.2. Bebauung und Nutzung**

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit der alten Kreuzkirche bebaut, deren Nutzung aufgegeben ist. Für das Kirchgebäude liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor. Der Abriss erfolgt im Herbst 2016.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Hier befindet sich eine Wiese mit einzelnen Bäumen und Büschen.

Die angrenzende Wohnbebauung an der Worthstraße und Kaiserallee besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. In einzelnen Gebäuden bestehen im Erdgeschoss nicht störende gewerbliche Nutzungen. Planungsrechtlich entspricht die Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die angrenzende Wohnbebauung an der Breitenloher Straße besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Zweifamilienhäusern. Die bauliche Dichte ist gering. Hier entspricht die Umgebung einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

### **1.4.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 21, Flurstücke 172 und 1012 sind nicht in städtischem Besitz.

Die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 21, Flurstücke 963 und 1040 sind im Besitz der Stadt Lüdenscheid. Es handelt sich dabei um gewidmete öffentliche Verkehrsfläche.

### **1.4.4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Worthstraße und die Breitenloher Straße erschlossen. Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Südwesten über die Werdohler Straße, die überörtliche Anbindung über die Werdohler Straße nach Nordosten zur Bundesautobahn A 45.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Stadtbus-Linie 243 und der Regionalbus-Linie 61 gegeben.

#### **1.4.5. Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet sind alle notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden.

In der Breitenloher Straße, Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 21, Flurstück 963, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bereits ausgebaut ist, befindet sich ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal.

Vom Grundstück Kaiserallee 6, Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 21, Flurstück 173, verläuft durch das Baugebiet WA zur Worthstraße hin ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal.

### **5. Inhalte der Planung**

#### **1.5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### 1.5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst zwei Baugebiete. Das südliche Baugebiet WA an der Worthstraße wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das nördliche Baugebiet WR an der Breitenloher Straße wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden auf Grund der Zielsetzung, im Plangebiet vorrangig altengerechte Wohnungen zu etablieren ausgeschlossen.

Im WR sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Damit ist es möglich in unmittelbarer Nähe zu den angestrebten altengerechten Wohnungen ergänzende Dienstleitungen anzubieten.

##### 1.5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

###### Höhe baulicher Anlagen

In Baugebiet WA ist die maximale Gebäudehöhe auf 447,0 m über Normalhöhe Null festgesetzt.

Dies orientiert sich an den Höhen der bestehenden Gebäude an der Kaiserallee (Haus 8/10 mit 446,2 m Höhe, Haus 6 mit 448,4 m) und der Worthstraße (Haus 52/54 mit 446,3 m Höhe). Zudem ist somit gesichert, dass die neue Bebauung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung an der Kaiserallee nicht erdrückend wirkt.

In Baugebiet WR ist die maximale Gebäudehöhe auf 434,0 m über Normalhöhe Null festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m bezogen auf die Straßenhöhe vor der Baufläche mit einer Höhe von ca. 423,0 m über Normalhöhe Null.

Dies orientiert sich an den Höhen der umgebenden Gebäude an der Breitenloher (Haus 20 mit 9,05 m Gebäudehöhe, Haus 22/24 mit ca. 9,4 m Gebäudehöhe, Haus 26/28 mit ca. 9,6 m Gebäudehöhe, Haus 27 mit 10,01 m Gebäudehöhe und Haus 27a/27b mit 10,7 m Gebäudehöhe bezogen auf das Straßenniveau)

###### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet WA mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet im WR mit 0,3 festgesetzt. Dies orientiert sich an der baulichen Dichte der vorhandenen Wohnbebauung der Breitenloher Straße, die durchweg eine entsprechend geringe bauliche Dichte aufweist.

Gemäß § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Im WA kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert (0,6) überschritten werden. Im WR kann entsprechend die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert (0,45) überschritten werden.

#### Anzahl der Vollgeschosse

In Baugebiet WA sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung an der Worthstraße. In Baugebiet WR sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung an der Breitenloher Straße.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist in Baugebiet WA auf max. 1,2 und in Baugebiet WR auf max. 0,6 begrenzt. Dies orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung und soll nachbarliche Beeinträchtigungen vermeiden sowie das homogene Ortsbild erhalten.

#### Bauweise

Für die Baugebiete WA und WR ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung und soll das homogene Ortsbild erhalten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben keine Tiefenbebauung. Damit ist gesichert, dass die zukünftigen Baukörper sich in die Umgebungsbebauung einfügen. In WR kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Erker, Treppen, Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen bis zu 2,0 m auf max. 50% der Gebäudebreite ausnahmsweise zugelassen werden.

##### 1.5.1.3. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehenden gewidmeten Straßenabschnitte der Worthstraße und der Breitenloher Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Entlang der Worthstraße sind innerhalb eines Bereiches von 24,0 m Länge Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, damit die hier bestehende Bushaltestelle zukünftig als barrierefreie Haltestelle für Gelenkbusse ausgebaut werden kann.

##### 1.5.1.4. Versorgungsleitungen und Flächen für Leitungsrechte

Der bestehende Mischwasserkanal DN 250, der vom Grundstück Kaiserallee 6 über das Baugebiet WA zur Worthstraße verläuft, wird in den Bebauungsplan als unterirdische Leitung aufgenommen.

Die dingliche Sicherung des Kanals zugunsten der Stadtentwässerung Lüdenscheid (SEL) wurde vom Grundstückseigentümer veranlasst. Dies ist zur Sicherstellung einer späteren Kanalanierung des in ca. 3 m Tiefe verlaufenden Kanals erforderlich.

Darüber hinaus ist der Kanal von Lasten und Drücken freizuhalten.

### **1.5.2. Örtliche Bauvorschriften**

In Baugebiet WR sind Stellplatzoberflächen, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig (z. B. mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder entsprechenden fugenoffenen Systemen) herzustellen.

Dies dient der Grundwasseranreicherung sowie der Entlastung der Entwässerung.

Bei der Dimensionierung der bestehenden Mischwasserkanäle wurde für die Grundstücke ein Versiegelungsgrad von 45% berücksichtigt. Die abflusswirksamen Flächen in den Baugebieten WA und WR sollen diesen Versiegelungsgrad nicht überschreiten.

### **1.5.3. Architekturkonzept**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit dem Investor gefasst. Daneben wird das Architekturkonzept, zur Kaiserallee hin eine Raumkante auszubilden und zur Worthstraße hin eine anspruchsvolle Fassade auszugestalten, umgesetzt.

Die Übernahme der Planungskosten wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Lüdenscheid geregelt.

## **6. Hinweise**

### **1.6.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

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

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **1.7.1. Schutzgüter**

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und keine besonderen Beeinträchtigungen der Umweltgüter zu erwarten sind, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Umweltbericht erarbeitet. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

### 1.7.1.1. Mensch und Gesundheit

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung und weist den Charakter eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes auf. Die Wahrung einer angemessenen Wohnruhe muss dementsprechend bei der Planung berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich ihrer Art in die Wohnnutzung der Umgebung ein, so dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Art der Nutzung zu erwarten sind. Die Steigerung der Nutzungsintensität z.B. durch zunehmenden Autoverkehr kann bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vernachlässigt werden.

### 1.7.1.2. Tiere und Pflanzen

Durch die Planung werden ca. 1.025 m<sup>2</sup> bisher bestehender alter Obstgarten und ca. 500 m<sup>2</sup> ruderale Gartenbrache überbaubar bzw. als Hausgarten nutzbar.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut, wobei es sich um eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung mit eingezäunten Gartengrundstücken handelt. Freiflächen, zwischen denen das Plangebiet eine Vernetzungsfunktion wahrnehmen könnte, existieren nicht. Ein Teil der vorgesehenen Bebauung ersetzt lediglich einen vorhandenen Baukörper, bei geänderter Nutzung. Auch dies wird sich nicht auf Gesichtspunkte der Biotopvernetzung auswirken.

Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom LANUV angegebenen Arten wurden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum betrachtet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungsraum	Brutraum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
<b>Säugetiere</b>						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	*	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	1	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	1	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	1	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	tritt nicht auf	*	*
<b>Vögel</b>						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2	V

Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	s t r u k t . Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschw albe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	Lanius collurio	e x t e n s . Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschw albe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	Milvus milvus	s t r u k t . Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schw arzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schw arzstorch	Ciconia nigra	Gew ässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3
Sperber	Accipiter nisus	s t r u k t . Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	s t r u k t . Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	e x t e n s . Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
<b>Amphibien</b>						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gew ässer	tritt nicht auf	V	3
Kammolch	Triturus cristatus	Wald; Gew ässer	Gew ässer	tritt nicht auf	3	3
<b>Reptilien</b>						
Schlingnatter	Coronella austriaca	s t r u k t . Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Besonders geschützte, planungsrelevante Arten wurden im Baugebiet nicht aufgefunden.

Da für die allermeisten der oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird aber für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist:

#### Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

### Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

Da die Lebensraumansprüche der oben beschriebenen Arten nicht erfüllt werden, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen auszuschließen.

### Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig.

Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumansprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

### Waldabhängige Arten

Das Braune Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht leben brüten oder jagen in Wäldern. Die vorgefundenen Strukturen reichen nicht aus um den oben aufgeführten Arten ein Überleben zu ermöglichen. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind nicht dick genug um dort geeignete Nist- oder Überwinterungsmöglichkeiten anzulegen.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs - ist unwahrscheinlich. Auch wenn die sowohl für die Ernährung als auch für den Bau der kugelförmigen Schlaf- und Wurfneester notwendigen Sträucher wie Himbeere und Brombeere vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden sind fehlen die waldartigen Strukturen die für das Überleben der Art notwendig sind.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit nahezu auszuschließen.

Da nicht auszuschließen ist, dass in den vorhandenen Sträuchern und Bäumen heimische Wildtiere leben und verschiedene Vogelarten brüten oder sich ernähren, sind, um Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, die für die zukünftige Nutzung notwendigen Flächen zwischen Oktober und Februar eines Jahres frei zu räumen.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen, begleitenden Maßnahmen ist weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechnen.

Es werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Es werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

### 1.7.1.3. Boden

Nach dem Blatt C 4710 (Dortmund) der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1 : 100 000, stehen in dem Untersuchungsgebiet quartäre Lockergesteinsbildungen über Festgestein der "Unteren Honseler Schichten" des Devons an.

Bei den quartären Sedimenten handelt es sich um Hanglehm und Hangschutt. Das zur Tiefe folgende Grundgebirge wird aus Ton- und Sandsteinen mit Kalksteinlinsen gebildet. Die Festgesteine sind am Schichtbeginn meist stark verwittert und gehen mit zunehmender Tiefe in feste, klüftige Formationen über.

Im Plangebiet wurden die Untergrundverhältnisse untersucht (ingeo consult GbR Dortmund: Bebauungsplan Worthstraße/Breitenloher Straße in Lüdenscheid – Erkundung der Untergrundverhältnisse, Durchführung von Versickerungsversuchen - , 24.08.2016).

Dazu wurden zwei Rammkernsondierungen bis max. 1,4 m unterhalb der Geländeoberfläche abgetäuft und Versickerungsversuche durchgeführt.

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung steht bis etwa 0,25 m unterhalb der Geländeoberfläche Mutterboden an. Der Mutterboden wird bis etwa 0,70 m / 0,80 m Tiefe von Schluffen und darunter von Sandstein unterlagert.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und es besteht kein Altlastenverdacht.

Im Bereich des angegebenen Kirchengebäudes findet kein erstmaliger Verbrauch an Grund und Boden statt. Im Planbereich an der Breitenloher Straße wird eine Baulücke beplant, die bereits heute in Anpassung nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Baulücke nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar ist, so dass auch hier kein erstmaliger Bedarf an Grund und Boden entsteht.

### 1.7.1.4. Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Aus der Nutzung als Wohnfläche ergibt sich keine besondere Gefährdungslage für das Grundwasser.

Während der Felduntersuchungen am 22.08.2016 wurde bis zur Endteufe der Aufschlüsse kein Grundwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in größeren Tiefen (> 10 m) innerhalb des klüftigen Grundgebirges zu erwarten.

Zur Ermittlung der Wasseraufnahmerate des anstehenden Sandsteins wurden zwei Schürfe bis maximal 1,0 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche ausgehoben (ingeo consult, 24.08.2016).

Auf den Schurfsohlen wurden nach einer Vorbewässerungszeit von etwa 30 Minuten Versickerungsversuche durchgeführt. Dabei wurde die Absenkung des Wasserspiegels und die in der Zeit  $\Delta t$  versickernde Wassermenge gemessen. Daraus lassen sich die Versickerungsraten  $q$  und der Durchlässigkeitskoeffizient  $k_f$  nach DARCY abschätzen.

Die Ergebnisse der Versickerungsversuche sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt:

**Tabelle 1:** Ergebnisse der Versickerungsversuche

Schurf-Nr.	Versickerungsrate $q$ (l/h x m <sup>2</sup> ) i. M.	Bodenart
1	83	Sandstein
2	75	Sandstein

Die Versickerungsversuche wurden innerhalb des Sandsteins durchgeführt. Nach dem Ergebnis des Versickerungsversuches lassen sich etwa Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f \approx 1 \times 10^{-5}$  m/s ableiten. Der anstehende Sandstein kann nach dem Ergebnis der Versickerungsversuche gemäß DIN 18130 als "durchlässig" eingestuft werden. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (April 2005) ist wegen möglicher Durchlässigkeitschwankungen innerhalb des Sandsteins sicherheitshalber ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  m/s zu berücksichtigen.

Die Sohle von Versickerungsanlagen sollte grundsätzlich innerhalb des Sandsteins angeordnet werden.

Nach Einschätzung der SEL liegt der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  im Grenzbereich, sodass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Eine zwingende Versickerung scheidet zudem aus topografischen Gründen in beiden Plangebietsteilen aus (Unterlieger, Entwässerung hangaufwärts).

Das Plangebiet entwässert nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid AöR (SEL) im Mischsystem über zwei Kanäle in der Worth- und Breitenloher Straße. Das Grundstück an der Breitenloher Straße kann auf Grund der Dimensionierung des bestehenden Kanals in der Breitenloher Straße bis zu einer Grenze von 45 % der Grundstücksgröße versiegelt werden.

Die zusätzlichen Wassermengen fließen der Kläranlage Rahmedetal zu. Die oben gemachte Angabe zum Versiegelungsgrad des Baugrundstückes bedeutet, dass die daraus entstehenden Mehrmengen über die Kanalisation und Kläranlage schadlos in die Rahmede abgeführt werden können.

#### 1.7.1.5. Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits teilweise überbaut. Mit der geplanten Änderung der Bauflächen ist eine aus klimatischen Gesichtspunkten geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen verbunden, aus der voraussichtlich keine Verschärfung der bereits beeinträchtigten klimatischen Situation abzuleiten ist. Gleichzeitig ist mit der Planung keine Nutzung zu erwarten, mit der lufthygienische Belastungen verbunden wären.

#### 1.7.1.6. Landschaft

Es befinden sich keine besonders schützenswerten Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Plangebiet.

#### 1.7.1.7. Wald, Landwirtschaft

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden, Forstwirtschaft wird nicht betrieben.

Landwirtschaftliche Nutzungen werden im Plangebiet nicht betrieben. Für Fischerei nutzbare Gewässer oder Anlagen sind nicht vorhanden. Jagdliche Nutzungen werden nicht ausgeübt, da das Plangebiet Teil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes ist.

#### 1.7.1.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 1.7.1.9. Zusammenfassende Bewertung, Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter weisen weder eine besondere Schutzwürdigkeit noch eine besondere Empfindlichkeit auf.

Auf Grund der sehr geringen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes kann die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unterbleiben.

### **1.7.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe möglicherweise ebenfalls statt, da das Grundstück an der Breitenloher Straße bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist.

### **1.7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Bereich des Gewässerhaushaltes müssen unter Entsorgungsgesichtspunkten Festsetzungen getroffen werden, die die Niederschlagsabwasserableitung auf das erforderliche Maß begrenzen.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

### **1.7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Andere bauliche Nutzungen als Bauflächen für Wohnzwecke aller Art scheiden wegen der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung zur Vermeidung gegenseitiger Störungen aus.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen scheiden wegen Kleinteiligkeit der beplanten Flächen, wegen potentieller Emissionen (Landwirtschaft) oder Abstandsflächen (Wald) aus.

Grünplanerische Nutzungen, etwa Spielplätze oder Parkanlagen, scheiden ebenfalls wegen ungünstigen Flächenzuschnittes und geringer Flächengröße aus. Allenfalls wäre die Anlage einer Wegeverbindung denkbar. Weiterhin wäre eine reine Gartennutzung als Alternative denkbar.

### **1.7.5. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **1.7.6. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Planverfahren werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Lüdenscheid, den 05.09.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf  
Fachbereichsleiter