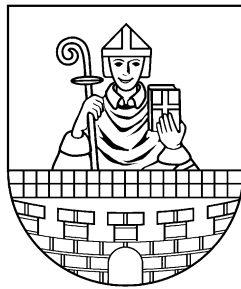


**Stadt Lüdenscheid**  
**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**



**B e g r ü n d u n g**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568**  
**"Hintere Parkstraße"**  
**(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**



## Begründung

---

### 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Nutzung des Sportplatzes des Schulzentrums Schöneck wurde eingestellt. Auf dem westlichen Teil befindet sich derzeit eine temporäre Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren, deren Nutzung auf die Dauer von zwei Jahren begrenzt ist. Zukünftig soll die Sportplatzfläche als Wohngebiet sowie ergänzend als Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen genutzt werden.

Der seit dem 20.03.1980 rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Die geplanten Nutzungen sind mit den bestehenden Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen und auch nicht im Zuge einer Befreiung realisierbar. Deshalb führt die Stadt Lüdenscheid die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ durch. Parallel zu diesem Verfahren wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ liegt im östlichen Bereich des Ursprungplanes. Er wird

im Westen	durch das Gelände der Schule Hauptschule Schöneck,
im Süden	durch die Wohngrundstücke Parkstraße Nr. 146, 148, 152, 154 und 156 sowie durch das Schulgelände und die Parkstraße,
im Osten	durch das Grundstück Parkstraße Nr. 144a und 148,
im Norden	durch Waldfläche (Suberg)

begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 56, Flurstücke 19, 142 teilweise, 181 teilweise und 199 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,45 ha.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 erfolgt im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

### 2. Planungsrechtliche Situation

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt die Fläche des ehemaligen Sportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – sowie dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt. Der (ehemalige) Lärmschutzwall wird weiterhin als Grünfläche dargestellt; die Zweckbestimmung Sportplatz entfällt. Ein Verbleib dieser Fläche im städtischen Eigentum ist nicht erforderlich.

#### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an keine anderen Bebauungspläne. Im Westen liegt in einiger Entfernung das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, im Osten des Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlößchen“ und südlich der Parkstraße des Bau-

ungsplanes Nr. 602 „Oeneking-West“. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung der Parkstraße liegt im Innenbereich, für den kein Bebauungsplan besteht.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises. Es grenzt jedoch im Norden unmittelbar an den Landschaftsplan, der dort Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Die Waldflächen Stadtwald und Wittberg-Suberg haben Erholungs- und Immissionsschutzfunktion.

## **3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 20.03.1980).

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 568 liegt in städtebaulich integrierter Lage im statistischen Bezirk Oeneking. Eine Anbindung an das gesamtstädtische und überörtliche Straßennetz ist über die Parkstraße, die im Westen auf die Bundesstraße 54 und im Osten zur Heedfelder Straße / Bahnhofstraße (L 561) führt, gegeben.

Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich an der Heedfelder Straße / Knapper Straße in ca. 1.8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Hier sind unterschiedliche Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Das Hauptzentrum Innenstadt mit einem umfangreichen Warenangebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen befindet sich ca. 2.5 km östlich des Plangebietes.

Der Stadtpark als Naherholungsgebiet ist fußläufig zu erreichen.

### **4.2 Bebauung und Nutzung**

Westlich des Plangebietes befindet sich die Hauptschule Schöneck, südlich liegt die als Integrationszentrum für Flüchtlinge umgenutzte ehemalige Grundschule. Im Osten und Süden schließen sich Wohngebiete an, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern geringer Höhe bestehen.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Planänderung sind im Eigentum der Stadt Lüdenscheid.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die vorhandene Zufahrt zu den nördlich der Parkstraße gelegenen Stellplatzanlagen, die von der Parkstraße ausgeht und auf 7,50 m verbreitert wird, erschlossen.

Die Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt nach Osten über die Parkstraße, die überörtliche Anbindung von dort über die Heedfelder Straße und die Weststraße an das überörtliche Straßennetz.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Haus Schöneck“. Mit den Buslinien 47, 56 und 246 sind der ZOB Sauerfeld und der Bahnhof Brügge erreichbar und damit die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

## **5. Inhalt der Planänderung**

Im Plangebiet gelten hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier lediglich Wohngebäude. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind andere Nutzungen als unzulässig bestimmt worden, da diese zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit zu unzulässiger Lärmbelastung führen würden.

Das direkt an der Parkstraße gelegene Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen sehr flächenintensiv sind und teilweise auch zu viel Verkehr mit sich bringen würden.

Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zur inneren Erschließung des Plangebietes, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt.

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Daher wird als Zweckbestimmung festgesetzt, dass sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf den Gemeinbedarfsflächen zulässig sind. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Hauptschule. Um auf dieser Zufahrt Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ist eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant. Die Verbreiterung kann nach Osten hin, im Bereich der vorhandenen Böschung angelegt werden. Mit rund 2.580 qm Grundstücksfläche ist ausreichend Raum für eine Kita mit vier Gruppen und den dazugehörigen Außenspielflächen gegeben.

### **5.2 Maß der Baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit 0,25, 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen werden dadurch Grundflächen von rund 180 qm bis 240 qm für die Wohngebäude ermöglicht. Somit ist die festgesetzte GRZ hinreichend, um auch ausreichend große Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern realisieren zu können. Nördlich der Erschließungsstraße

fallen einige Grundstücke etwas größer aus, so dass eine geringere GRZ von 0,25 ausreichend ist. Für kleinere Grundstücke wurde die GRZ entsprechend höher mit 0,35 festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an der Parkstraße ist die GRZ von 0,25 ausreichend, um bis zu 350 qm Grundfläche zu realisieren.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Somit können ggf. auch größere Anteile der Außenspielflächen – soweit gewünscht oder erforderlich – versiegelt werden.

#### Geschossflächenzahl

In den reinen Wohngebieten (WR) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 bzw. für kleinere Grundstücke mit 0,6 festgesetzt. Somit sind Geschossflächen in einer Größenordnung von mehr als 300 qm realisierbar. Auf den Grundstücken, für die eine GRZ von 0,3 oder 0,35 festgesetzt ist, kann somit entweder – wenn zwei Vollgeschosse gebaut werden sollen – die GRZ nicht vollständig ausgenutzt werden, oder – sofern die GRZ (nahezu) vollständig ausgenutzt werden soll – kein zweites Vollgeschoss entstehen. Durch die großzügigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist dies für die Grundstücksausnutzung nicht nur unproblematisch, sondern fördert zugleich eine individuelle und architektonisch anspruchsvolle Formensprache.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße ist die GFZ korrespondierend zur festgesetzten GRZ mit 0,5 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt.

#### Anzahl der Vollgeschosse

In den reinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird der Rahmen der Umgebungsbebauung, die im Wesentlichen durch eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach charakterisiert ist, berücksichtigt, wenn auch nicht aufgegriffen und fortgeführt. Aufgrund der Lage im Hinterland und der gegebenen topografischen Situation – die geplanten Wohngebiete liegen tiefer als die Umgebungsbebauung – bildet das Baugebiet eine in sich abgeschlossene städtebauliche Einheit. Die Abweichung von der in der Umgebungsbebauung vorherrschenden Geschossigkeit und Dachform ist städtebaulich somit nicht nur vertretbar, sondern setzt hier gleichfalls einen architektonischen Akzent, ohne jedoch die Umgebungsbebauung außer Acht zu lassen. Zur Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden zudem absolute maximale Höhenfestsetzungen getroffen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Unterbringung von vier Gruppen innerhalb des Gebäudes erfordert ggf. die Nutzung eines Obergeschosses.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen auch die Realisierung von mehreren Wohneinheiten auf diesem Grundstück ermöglicht.

#### Höhe baulicher Anlagen

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan absolute Höhenfestsetzungen getroffen worden. Dadurch wird die Höhe der Umgebungsbebauung berücksichtigt.

In den reinen Wohngebieten wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 402,00 m über NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt. Bei einer Ausgangshöhe von ca. 394 m über NHN verbleibt so mit etwa 8,00 m Bauhöhe ausreichend Raum für zwei Vollgeschosse. bzw. für ein Vollgeschoss mit weiteren darüber liegenden Wohnräumen.

Wegen der etwas höheren Ausgangslage der Gemeinbedarfsfläche wird die maximale Höhe baulicher Anlagen für diese mit 402,50 m über NHN etwas höher festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe von 414,00 m über NHN festgesetzt. Hier wird dadurch neben den festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen ein großzügiger Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

### **5.3 Bauweise**

Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll das homogene Ortsbild erhalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist gleichfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung. Sie sollen nachbarliche Beeinträchtigungen vermeiden und das aufgelockerte Ortsbild erhalten.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

In den Wohngebieten bieten die überbaubaren Grundstücksflächen bei Grundstücken in Südausrichtung Gebäudetiefen bis zu 18,00 m, bei Grundstücken in Nordausrichtung Gebäudetiefen bis zu 17,50 m an. Abweichend hiervon weisen die Baugrundstücke an der Wendeanlage sowie am Versatz der Erschließungsstraße kleinere Baufenster auf.

Im allgemeinen Wohngebiet nimmt das Baufenster die vorhandene Bauflucht an der Parkstraße auf und bietet mit einer Bautiefe von 22,00 m großzügige Möglichkeiten für das künftige Baugeschehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen werden durch einen Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen sowie zu der vorhandenen Entwässerungsleitung, für die gleichfalls ein Leitungsrecht festgesetzt ist und die nicht überbaut werden darf, bzw. im Osten von 4,00 m determiniert. Im Osten wurde die Baugrenze in einem Abstand von 4,00 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzt, um auf dem benachbarten Wohnbaugrundstück eine Versickerungsanlage möglichst weit im Westen des Grundstückes platzieren zu können, was die Grundstücksausnutzung begünstigt. Im Süden der Gemeinbedarfsfläche wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wodurch die Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung auf diesem Grundstücksstreifen ermöglicht wird.

In den Wohngebieten sind innerhalb eines Vorgartenstreifens entlang der Erschließungsstraße und entlang der Wendeanlage sowie zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche – Fußweg – und den nördlichen Baugrenzen Stellplätze und Garagen (inklusive Carports) ausgeschlossen. Einerseits soll hier eine Vorgartenzone entstehen, andererseits sollen die Fahrzeuge nicht in den nördlichen rückwärtig liegenden Grundstücksteilen abgestellt werden. Dies würde mit dem erforderlichen Waldabstand konfliktieren.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die vorhandene Zufahrt zu den nördlich der Parkstraße gelegenen Stellplatzanlagen, die von der Parkstraße ausgeht, erschlossen. Die Zufahrt wird auf 7,50 m verbreitert und als gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg in 2,00 m Breite ausgebaut. Sie wird in nordöstlicher Richtung in einer Breite von 6,00 m in verkehrsberuhigter Ausführung in das Baugebiet hineingeführt, ermöglicht somit den Begegnungsfall Pkw / Lkw und mündet nach einem Ver-

satz in eine Wendeanlage mit den Ausmaßen 19,50 m x 21,50 m. Damit ist die Wendeanlage auch für Wendevorgänge von dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet. Darüber hinaus ist die Einrichtung von vier Parkplätzen innerhalb der Wendeanlage möglich. Um diese Parkplätze bereitstellen zu können, ist an den Grenzen zu angrenzenden Grundstücken teilweise ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch im Straßenverlauf ist ein derartiges Zu- und Abfahrtsverbot auf einer Länge von 20,00 m sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf einer Länge von 3,00 m festgesetzt, damit Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können. Im Übrigen sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Die Erschließungsanlage wird künftig einen eigenen Namen erhalten. Ergänzend wird ein öffentlicher Fußweg im Norden des Plangebietes festgesetzt, der im Osten am Stadtpark sowie im Westen am Schulgelände anbindet.

## 5.6 Grünflächen

Der bestehende, begrünte Wall im Osten des Plangebietes wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, die bestehenden Anpflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Bei Verlust sind Pflanzen zu ersetzen. Dieser Grünbereich soll der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden. Ein Behalt in städtischem Besitz ist nicht erforderlich. Eine Bebauung dieses Bereiches soll aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes sowie der vorherrschenden Topografie mit unterschiedlichsten anschließenden Höhenlagen nicht vorbereitet werden.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Die Anbindungen des Baugebietes an die Versorgungsleitungen in der Parkstraße erfolgen zusammen mit der neu anzulegenden Wohnstraße. Mit 96 m<sup>3</sup> / h kann eine ausreichende Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

Das Schmutzwasser wird in einer Freispiegelleitung über das städtische Gelände zwischen der Hauptschule und dem Integrationszentrum in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der reinen Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche auf eigenem Grundstück zu versickern. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu Gebäuden mindestens einen Abstand von 6,00 m einhalten. Daher können auf den kleineren Grundstücken die Baufenster teilweise nicht vollständig ausgenutzt werden.<sup>1</sup> Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.<sup>2</sup> Demnach erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne nachteilige Beeinflussung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter möglich. Sowohl eine

---

<sup>1</sup> Da die Baufenster größer gefasst sind als die durch die GRZ festgesetzte Ausnutzbarkeit der Grundstücke, sind die Baufenster ohnehin nicht vollständig bebaubar; es verbleiben ausreichend große Flächen zur Errichtung der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Nachweis hierzu findet sich in: Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019, Anlage 5

<sup>2</sup> JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Atlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012 sowie Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019

zentrale Versickerungslösung als auch eine dezentrale Versickerung sind denkbar. „Generell ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Mulde dabei ebenso möglich wie der Einbau einer Rigole.“<sup>3</sup> Wegeflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sollten in ihrer Ausführung versickerungsfähig erstellt werden. Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW 2018 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Diese Regelung dient nicht nur der Entwässerung, sondern auch der Gestaltung des Plangebietes. Das anfallende Wasser aus öffentlichen Fahrflächen soll unterhalb der Erschließungsstraße in 90 m langen DN 700-Rohren zurückgehalten und gedrosselt an den öffentlichen Sammler abgegeben werden.

Das direkt an der Parkstraße gelegene allgemeine Wohngebiet kann an den vorhandenen Mischwassersammler in der Parkstraße angeschlossen werden.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Plangebietes eine Entwässerungsleitung mit zwei Sickerschächten. Diese dienen der Entwässerung des westlich angrenzenden Schulgeländes. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,00 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) festgesetzt. Im weiteren Verlauf, in dem sich auch die Sickerschächte befinden, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen festgesetzt. Die erforderliche Anfahrbarkeit zur Wartung oder Spülung wird durch den angrenzend festgesetzten Fußweg, der zu diesem Zweck in einem Teilbereich auf 4,00 m verbreitert wurde, gewährleistet.

## **5.8 Wald**

Ein nördlicher Teil des Plangebietes wird – dem Bestand entsprechend – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald festgesetzt. Diese Festsetzung wird erforderlich, da dieser Bereich im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche – Sportplatz – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist und dies den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll. In Abstimmung mit dem Regionalforstamt Lüdenscheid wurde ein ausreichend großer Waldschutzabstand zwischen Wald und den jeweiligen Bau Fenstern festgelegt. Zudem ist am südlichen Waldrand ein stufiger Waldsaum festgesetzt.

## **5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zwischen der festgesetzten Waldfläche und dem Baugebiet wird auf einer Breite von mindestens 10,00 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf ihr soll ein stufiger Waldsaum heranwachsen.

## **5.10 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Entwässerungsleitung mit zwei Sickerschächten. Diese dienen der Entwässerung des westlich angrenzenden Schulgeländes. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,00 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) festgesetzt.

---

<sup>3</sup> JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, S. 9



### 5.11 Immissionsschutz

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, von dem in erster Linie die vorhandenen Wohngebäude Parkstraße 175 und 179 sowie das Schulgebäude Parkstraße 160 betroffen sein werden. Die Stadt Lüdenscheid hat aufgrund der Vorbelastung auf der Parkstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sowie der Schule durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeiten lassen.<sup>4</sup> Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen wurden hinsichtlich der Parkstraße Verkehrszählungen der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2017 zu Grunde gelegt. Diese ergaben eine tägliche Verkehrsbelastung von DTV = 3016 Kfz / 24 h. Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme für das Jahr 2022 wurde ein hochgerechneter Wert von DTV = 3.500 Kfz / 24 h herangezogen. Nach dem Verfahren der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde die durch die Planung verursachte Verkehrsbelastung aufgerundet auf DTV = 440 Kfz / 24 h ermittelt.

Hinsichtlich des Straßenneubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) heranzuziehen sowie die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts<sup>5</sup> in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. An den maßgeblichen Immissionsorten Parkstraße 175 und 179 werden diese Werte um bis zu 6 dB (A) überschritten. Die durch die Planstraße verursachte Lärmpegelerhöhung beträgt jedoch lediglich 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Im Wesentlichen resultiert die Überschreitung durch die gegebene Vorbelastung von 62,5 dB (A) tags / 54,0 dB (A) nachts für die Parkstraße 175 bzw. 62,0 dB (A) tags / 53,5 dB (A) nachts für die Parkstraße 179.

Am Immissionsort Parkstraße 160 (Schule) werden die Immissionsgrenzwerte mit 54,8 dB (A) tags / 46,3 dB (A) nachts bzw. aufgerundet 55 dB (A) tags / 47 dB (A) nachts eingehalten.

„An den Wohnhäusern an der Parkstraße ergeben sich zwar Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte, diese sind aber vorrangig auf den vorhandenen Straßenverkehr auf der Parkstraße zurückzuführen. Eine für eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erforderliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel von mindestens 3 dB (A) liegt dagegen in Bezug auf die Wohnhäuser nicht vor. Der Ausbau des vorhandenen Abzweiges der Parkstraße als geplante Erschließungsstraße stellt somit keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar, so dass sich trotz der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte keine Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen ergeben.“<sup>6</sup>

Bei einer Beurteilung der errechneten Lärmbelastungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für die betrachteten Wohnhäuser sowie für die Schule nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für – hier heranzuziehende – allgemeine Wohngebiete gegeben. Diese fallen mit 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts niedriger aus als die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Überschreitungen liegen aufgerundet zwischen 2 (Parkstraße 160 nachts) und 10 dB (A) (Parkstraße 175 nachts). Die durch die Planung verursachte Pegelerhöhung liegt für die Wohnhäuser jedoch lediglich bei 0,3 dB (A) bzw. 0,4 dB (A). Diese Pegelerhöhung stuft der Gutachter als geringfügig ein: „Die aufge-

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, der Stadt Lüdenscheid für eine Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in eine Wohnbaufläche und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Kindergarten / Kita), Dortmund 2019

<sup>5</sup> Tagzeit: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

<sup>6</sup> Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung, Umnutzung des Sportplatzes Schöneck in Einfamilienhausgrundstücke, der Stadt Lüdenscheid, Dortmund 2017, S. 21

fürten Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden dementsprechend maßgeblich durch das auf der Parkstraße vorhandene Verkehrsaufkommen bestimmt. Der Ausbau und die Nutzung der Erschließungsstraße (Abzweig) führen somit zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel.“<sup>7</sup>

Im Bereich des Schulgebäudes ist dagegen mit 3,5 dB (A) tags / 3,4 dB (A) nachts eine deutliche Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der für allgemeine Wohngebiete berücksichtigte schalltechnische Orientierungswert mit 54,8 dB (A) jedoch eingehalten. „Die Überschreitung im Nachtzeitraum ist ... nicht von Belang, da Schulgebäude im Nachtzeitraum keinen erhöhten Schutzanspruch aufweisen.“<sup>8</sup>

Nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 ist aktiver Lärmschutz an Straßen der Vorzug gegenüber passivem Lärmschutz an baulichen Anlagen einzuräumen. Dies ist in der Planung berücksichtigt worden. Die Straßenführung der geplanten Erschließungsstraße ist im größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern vorgesehen. Auch die für die geplante Erschließungsstraße vorgesehene zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h stellt eine aktive Lärmschutzmaßnahme dar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Lärmberechnung bei den Einzelparametern Bewohner je Wohneinheit<sup>9</sup>, Wegehäufigkeit<sup>10</sup>, MIV-Anteil<sup>11</sup> und Besetzungsdichte<sup>12</sup> von Fahrzeugen jeweils zur Sicherheit des Prognoseergebnisses die ungünstigsten Eingangswerte herangezogen wurden. Das so ermittelte Ergebnis der täglichen Fahrzeugbewegungen wurde zudem noch aufgerundet.

In Würdigung dieser Umstände entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid in der gebotenen Abwägung zwischen der ausweislich des Handlungskonzeptes Wohnen<sup>13</sup> für die Stadt Lüdenscheid benötigten zusätzlichen Bauflächen und einer weiteren – wenn auch geringen – Erhöhung der Lärmpegelwerte bei ohnehin bereits überschrittenen Immissionsgrenzwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für die vorliegende Planungsvariante.

#### **5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem vorhandenen ehemaligen Lärmschutzwall, der als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird, wird zusätzlich ein Erhaltungsgebot für Bäume Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind die Pflanzen dauernd zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

---

<sup>7</sup> a. a. O., S. 22

<sup>8</sup> a. a. O., S. 20

<sup>9</sup> Im vorliegenden Lärmgutachten wurde von 4,0 Personen je Wohneinheit ausgegangen.

<sup>10</sup> Die Wegehäufigkeit variiert bei neueren Wohngebieten zwischen 3,5 - 4,0 Wegen pro Einwohner und Werktag. Für die vorliegende Lärmberechnung wurde der obere Wert von 4,0 gewählt. In der Wegehäufigkeit sind auch Bewegungen enthalten, deren Quell- und Zielort nicht innerhalb des Plangebietes liegen und somit die Verkehrsbelastung auf der geplanten Erschließungsstraße nicht erhöhen. Dieser Anteil wurde zur Sicherheit nicht abgezogen.

<sup>11</sup> MIV = Motorisierter Individualverkehr

<sup>12</sup> Nach den Empfehlungen der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind als Besetzungsdichte 1,2 bis 1,4 Personen heranzuziehen. In der vorliegenden Lärmberechnung wird der untere, ungünstigere Wert gewählt.

<sup>13</sup> vgl. Empirica Forschung und Beratung: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, Berlin, 2017

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BauO NRW 2018 werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So sind in den reinen Wohngebieten als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad festgesetzt. Diese Dachflächen können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Gelbe, orange, rosa, lila, blaue oder grüne Dacheindeckungen sind unzulässig. Drenpel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.

Die Fassaden sind innerhalb der Wohngebiete als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden.

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fu-genoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hecken. Abgrenzungen von Freisitzen sind auf einer Länge von 6,00 m bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer festgesetzt.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

## **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Land-

schaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Da für den Bau des Sportplatzes bereits erhebliche Eingriffe in den Boden erfolgt sind, sind hier keine Bodendenkmäler zu erwarten. Für die sonstigen Flächen liegen der Stadt Lüdenscheid keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.

## **8. Altlasten**

Im Rahmen der Planung wurde ein Altlastengutachten erstellt.<sup>14</sup> Demnach weisen die im Plangebiet genommenen Mischproben geringe oder keine Belastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie keine Belastung mit polychlorierten Biphenylen (PCB) auf. Die Mischproben weisen zudem keine Belastung mit Schwermetallen auf, die über den geogenen Gehalt des Bodens hinausgeht. In einer Gefährdungsabschätzung, bei der eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken angenommen wurde, wurden der Wirkungspfad Boden - Mensch und der Wirkungspfad Boden - Grundwasser betrachtet. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch sind in der Bundesbodenschutzverordnung für KW keine Prüfwerte angegeben. Die vorgefundenen Gehalte sind jedoch durchgehend so niedrig, dass Gefährdungen nicht abzuleiten sind. „Von den analysierten Schadstoffen gehen keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit aus, alle ermittelten Werte liegen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.“<sup>15</sup> Im Zuge eines eventuellen Rückbaus der Sportplatzfläche ist nicht zu erwarten, dass belastete Bereiche freigelegt werden. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist festzuhalten, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter keinen Anlass zu weiteren Untersuchungen geben. „Auch nach der Einleitung von Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen ist eine Gefährdung eines tiefer liegenden Grundwasserleiters auf Basis der Befunde nicht zu besorgen.“<sup>16</sup>

Darüber hinaus wurde 2017 eine gesonderte Untersuchung des Aschebelages vorgenommen.<sup>17</sup> Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Analysewerte in den untersuchten Parametern die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschreiten, so dass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Die Vorsorgewerte für Metalle in sandigem Boden werden bei den Parametern Kupfer, Nickel und Zink sowie teilweise bei Cadmium überschritten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Material, das hier als verfestigte Schlacke vorliegt, als Abfall zu entsorgen ist.

## **9. Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ Verwaltungskosten.

---

<sup>14</sup> JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH: Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012

<sup>15</sup> a. a. O., S. 7f

<sup>16</sup> a. a. O., S. 8

<sup>17</sup> Ingenieurbüro Düffel: Untersuchung des Aschebelages von Bolz- und Sportflächen im Stadtgebiet Lüdenscheid, Dortmund, 2017

Darüber hinaus entstehen der Stadt Lüdenscheid Kosten durch den Bau der Erschließungsstraße. Die Stadt Lüdenscheid hat als Eigenanteil 10 % der Erschließungskosten zuzüglich der beim Endausbau der Straße gem. § 127 BauGB nicht umlagefähigen Kosten zu tragen.

#### **11. Hinweis**

Bei einem Neubau von Gebäuden auf der ehemaligen Sportplatzfläche ist zu berücksichtigen, dass Teile des Untergrundes aufgefüllt und möglicherweise keine ausreichende Tragfähigkeit besteht. Es wird die Erstellung eines auf den jeweiligen Baukörper angepassten Baugrundgutachtens empfohlen. Ggf. sind entsprechende bodenverdichtende oder sonstige geeignete Maßnahmen zur Baureifmachung zu treffen.

Lüdenscheid, den 12.11.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf