



**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**

Herr Weidemann, Tel. 17-1544

**TOP: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 568 "Hintere Parkstraße"; abschließender Beschluss**

**Bebauungsplan Nr. 568 "Hintere Parkstraße, 3. Änderung; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 040/2020

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	17.06.2020
Hauptausschuss	öffentlich	22.06.2020

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja  nein

investiv  konsumtiv

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

Bemerkung: Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 568 "Hintere Parkstraße", 3. Änderung entstehen Verwaltungskosten. Zur Baureifmachung fallen zu gegebener Zeit darüber hinaus Erschließungskosten an, die über den Verkauf der erschlossenen Wohnbaugrundstücke refinanziert werden.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

## **Beschlussvorschlag:**

### **A) 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

#### Märkischer Kreis, Schreiben vom 09.07.2019 und 09.03.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Der Beirat der unteren Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Es seien keine Bedenken gegen die Planung geäußert worden.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung hätte keinen Hinweis auf Kontaminationen erbracht. Sollten während der Bauarbeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, sei der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Zur Trink- und Brauchwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung sowie Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Flächen sowie des östlichen Wohnbaugrundstückes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der übrigen Baugrundstücke seien dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Stadt habe sich über ein hydrogeologisches Gutachten (aus 2012) dazu vermeintlich positive Kenntnis verschafft. Anzumerken sei jedoch, dass das Gutachten nur an vier Stellen im Norden Versickerungsversuche dokumentiert und ein angedachtes Konzept nach Vorliegen einer detaillierten Bebauungsplanung augenscheinlich nicht erstellt wurde. Aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Mindestabstand von 2,0 m zu Nachbargrenzen, dem Mindestabstand von 6,0 m zu Bebauungen auf gleicher vertikaler Ebene (z. B. Keller) sowie in einigen Fällen der Nähe zur nördlichen Böschung bestünden Bedenken gegen die tatsächliche Realisierbarkeit bzw. wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit.

Bzgl. der unerlaubten Gewässerbenutzung (Sickerschächte) für das westlich angrenzende Schulgebäude werde zeitnah auf eine Legalisierung oder ggf. Änderung der Situation hingewirkt. Somit sei eine Aussage zur Zulässigkeit dieser Versickerungsanlage derzeit nicht möglich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Bedenken, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Bucholz Erbau-Röschel Horstmann vom 01.03.2019 unter Punkt 10 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz und Umweltmedizin bestünden gegen das Vorhaben in dieser Ausgestaltung keine Bedenken.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Quellbereich, der in ein Gewässer übergehe und dann in den Lösenbach münde. Es sei auf einen Mindestabstand zur Quelle (von der Böschungsoberkante) von mindestens 5 Metern zu achten. Diese 5 Meter seien von jeglicher Nutzung freizuhalten, insbesondere bauliche Anlagen seien nicht zulässig. Während der Bauphase seien geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen.

#### Stellungnahme

Der Hinweis zur potenziellen Bodenkontamination wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die

Stellungnahme wurde dem Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) weitergeleitet.

Das bislang vorliegende Versickerungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten der Ahlenberg Ingenieure ergänzt. Es wurden im Oktober 2019 vier weitere Versickerungsversuche im Schurf vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Darüber hinaus wird nachgewiesen, dass die Anordnung von Rigolen auch unter Einhaltung der vorgegebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Da die Sickerschächte zur Entwässerung der Hauptschule dienen, mithin einer Fläche außerhalb des Plangebietes, kann diese Problematik außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertieft und gelöst werden. Die Stellungnahme wurde entsprechend an die zuständige Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) weitergeleitet.

Die Umsetzung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist vorgesehen.

Der Quellbereich befindet sich im Wald. Hier sind weder waldfremde Nutzungen noch bauliche Anlagen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Gewässer sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

#### Energie Südwestfalen Energie und Wasser AG, Schreiben vom 02.07.2019 und 07.02.2020

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, würden frühzeitig Leistungsangaben benötigt.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit Enervie abzustimmen.

#### Stellungnahme

Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Neue Baumstandorte sind derzeit nicht in der Nähe von Versorgungsleitungen vorgesehen. Sofern Baumstandorte in der Nähe von Versorgungsleitungen geplant werden, werden diese zu gegebener Zeit mit Enervie abgestimmt.

#### Westnetz, Schreiben vom 26.06.2019 und 11.03.2020

Angrenzend an den Planbereich verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116. L 00116 sowie L 00131. Maßnahmen an diesen Leitungen seien zurzeit nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen eine örtliche Abstimmung zu erfolgen habe. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden seien. Die Lage der Erdgashochdruckleitungen sei aus dem beigefügten Bestandsplan im Maßstab 1:750 zu entnehmen. Für die Tiefenlage sei von einer Regeldeckung von ca. 0,7 m bis 1,0 m auszugehen. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung seien ggf. Probeaufgrabungen erforderlich. Die Leitung mit einem Nenndurchmesser von DN 250 sei in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Die Schutzstreifenbreite sei aufgrund des maximalen Nenndurchmessers bestimmt. Sie betrage für die Leitungen 4,00 m. Der tatsächlich grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen könne ggf. davon abweichen. Der Schutzstreifen schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der

Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag seien in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (<0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Leitungen so vorgenommen werden müssten, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen sei.

Waldbestände und Einzelbäume müssten einen Abstand von <2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe dürfe in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich seien. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel könne auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Die Erdgashochdruckleitungen müssten jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Es sei dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finde. Es werde davon ausgegangen, dass sich das Geländenniveau nicht wesentlich verändere (+ / - 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen sei bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung von Westnetz nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten seien für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (<12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatrizen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, sei unverzüglich Westnetz zu verständigen. Aus Sicherheitsgründen seien unverzüglich die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute begutachtet und die Arbeiten wieder freigegeben worden seien.

Des Weiteren seien bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz zu beachten.

Die zur Verfügung gestellten Leitungsdaten seien auf das o. g. Vorhaben „BPL Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“, Stadt Werther“ beschränkt und dürften nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

### Stellungnahme

Die Erdgashochdruckleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauung bzw. Befestigung in Beton ist im Schutzstreifenbereich nicht vorgesehen; Bodenauf- und abträge sind gleichfalls in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Pflanzungen sind im Bereich der Leitung nicht vorgesehen.

Veränderungen des Geländenniveaus sind im Bereich der Leitung nicht geplant.

Das Befahren der Leitung auf unbefestigten Oberflächen ist nicht vorgesehen.

Mit dem Hinweis zum „Wohngebiet Blotenberg“ ist offenbar ein gänzlich falscher Textbaustein in die Stellungnahme eingefügt worden.

Die Stellungnahme wurde an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie an den Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zur Beachtung weitergeleitet.

#### Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 07.02.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange würden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten. Daher wird ein Hinweis zur Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

#### Stellungnahme

Der Hinweis ist bereits (wörtlich) in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. Allerdings wurde die Faxnummer der Außenstelle Olpe – Archäologie für Westfalen – aktualisiert.

#### Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW), Schreiben vom 10.07.2019 und 04.03.2020

Seitens der ZGW ist die Anregung vorgetragen worden, bei der Verbreiterung der Zufahrt als Erschließungsstraße die Gründungsverhältnisse der vorhandenen angrenzenden Turnhalle zu berücksichtigen. Im Übrigen greife der geplante Kurvenradius in die Stellplatzfläche und Feuerwehrezufahrt zum IZ Schöneck ein. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rage etwa 2 m in die jetzige Stellplatzfläche hinein, die danach nicht mehr ausreichend Platz für die Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt des Gebäudes Parkstraße 158 biete. Diesbezüglich könnten wegen der jetzigen und künftigen Nutzung des Gebäudes keinerlei Einschränkungen akzeptiert werden. Gegen die geplante Positionierung der neuen Erschließung würden daher Bedenken angemeldet. Beide geplanten Verkehrsflächen beeinträchtigten die bestehende Stellplatzfläche unverhältnismäßig stark, eine Verlagerung der Verkehrsflächen nach Norden und Westen werde als Alternative vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten sei nicht nur der aktuelle Nutzungsgrad zu betrachten, sondern zukunftsweisend auch eine geänderte Nutzerkonstellation und auch eine geänderte Gebäudenutzung mit den dann neu nachzuweisenden Stellplatzflächen.

Im Umweltbericht seien zwei unterschiedliche Varianten der Anlage 11 mit widersprüchlichen Aussagen zu Ausgleichskosten enthalten. Hier bestehe Aufklärungsbedarf.

#### Stellungnahme

Die Anregung ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Im Übrigen ist vorgesehen, die Gründungsverhältnisse des angrenzenden Gebäudes beim Bau der Erschließung zu berücksichtigen. Die Planung wurde inklusive der Feuerwehrezufahrt durch den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie durch die Feuerwehr selbst geprüft und für ausreichend befunden. Auf der Verkehrsfläche und der vorhandenen Stellplatzfläche ist ausreichend Aufstellfläche für die Feuerwehr gegeben. In die vorhandene Aufstellfläche für die Feuerwehr wird durch die Planung nicht eingegriffen. Aus topografischen Gründen wird an der Erschließungsvariante festgehalten, da einerseits bei einer Verschiebung der Erschließungsstraße nach Westen ein erheblich größerer Eingriff in die Böschung mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre und andererseits auch eine Verschiebung nach Norden durch die Verlängerung der Erschließungsanlage zu höheren Kosten führen würde, da

1. in die nördlich gelegene Stellplatzanlage bzw. deren Böschung eingegriffen werden müsste und

2. ggf. ein Baugrundstück entfallen würde.

Die topografisch ohnehin bereits ungünstige Anfahrtssituation würde zudem durch eine zusätzliche Steigungsstrecke verschärft. Der in Rede stehende Parkplatz wird aufgrund der geänderten Nutzung (vormals Schule, jetzt Lüdenscheider Integrations- und Begegnungszentrum – LIBZ – ) derzeit nicht in vollem Umfang genutzt. Durch eine veränderte Aufstellung der Fahrzeuge auf der Fläche, die entsprechend markiert werden kann, entfallen voraussichtlich lediglich zwei Stellplätze. Im Übrigen werden durch die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche mehr Stellplätze neu geschaffen, als durch den flächenmäßig geringfügigen Eingriff in die vorhandene Stellplatzfläche entfallen. Somit ist eine entsprechende Kompensation gegeben.

Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert.

II

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III

Die 7. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

## **B) Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung**

I

Zu den vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

### Märkischer Kreis, Schreiben vom 09.07.2019 und 09.03.2020

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege würden folgende Anregungen und Bedenken geäußert: Die im Umweltbericht beschriebenen artenschutzrechtlichen Minderungsmaßnahmen in Bezug auf den einzuhaltenden Fällzeitraum von Bäumen sowie das Zeitfenster zur Verfüllung der vorhandenen Teichanlage sollten durch Festsetzung, zumindest als Hinweis in ihrer Einhaltung gesichert werden.

Private Grünflächen wiesen sehr häufig ein Vollzugs- bzw. Umsetzungsdefizit auf. Daher sollten der Erhalt und die Entwicklung der östlichen Grünflächen (Wall) als öffentliche Grünfläche sichergestellt werden.

Der ermittelte Gesamtausgleich von 11,0026 WP sei auf den benannten Flächen 007 „Munitionsdepot Stilleking II“ sowie „Brake“ sicherzustellen und zu dokumentieren. Die Inanspruchnahme (Eingriff) sowie der entsprechende Ausgleich seien in das Kompensationsflächenkataster des Märkischen Kreises einzutragen.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude böten die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energie ohne Schadstoffbelastung. Es böte sich an, mit diesem Strom die Ladung von E-Mobilen / Bikes emissionsfrei vor Ort zu ermöglichen.

Zur besseren Erfassbarkeit der Dokumente sollten Inhaltsverzeichnisse entsprechend den Vorgaben

des Baugesetzbuches ergänzt werden.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung hätte keinen Hinweis auf Kontaminationen erbracht. Sollten während der Bauarbeiten sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, sei der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

Zur Trink- und Brauchwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung sowie Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Flächen sowie des östlichen Wohnbaugrundstückes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der übrigen Baugrundstücke seien dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Stadt habe sich über ein hydrogeologisches Gutachten (aus 2012) dazu vermeintlich positive Kenntnis verschafft. Anzumerken sei jedoch, dass das Gutachten nur an vier Stellen im Norden Versickerungsversuche dokumentiert und ein angedachtes Konzept nach Vorliegen einer detaillierten Bebauungsplanung augenscheinlich nicht erstellt wurde. Aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Mindestabstand von 2,0 m zu Nachbargrenzen, dem Mindestabstand von 6,0 m zu Bebauungen auf gleicher vertikaler Ebene (z. B. Keller) sowie in einigen Fällen der Nähe zur nördlichen Böschung bestünden Bedenken gegen die tatsächliche Realisierbarkeit bzw. wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit.

Bzgl. der unerlaubten Gewässerbenutzung (Sickerschächte) für das westlich angrenzende Schulgebäude werde zeitnah auf eine Legalisierung oder ggf. Änderung der Situation hingewirkt. Somit sei eine Aussage zur Zulässigkeit dieser Versickerungsanlage derzeit nicht möglich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestünden keine Bedenken, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann vom 01.03.2019 unter Punkt 10 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt würden.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitsschutz und Umweltmedizin bestünden gegen das Vorhaben in dieser Ausgestaltung keine Bedenken.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Quellbereich, der in ein Gewässer übergehe und dann in den Lösenbach münde. Es sei auf einen Mindestabstand zur Quelle (von der Böschungsoberkante) von mindestens 5 Metern zu achten. Diese 5 Meter seien von jeglicher Nutzung freizuhalten, insbesondere bauliche Anlagen seien nicht zulässig. Während der Bauphase seien geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz des Gewässers zu treffen.

### Stellungnahme

Die Verfüllung der Teichanlage ist obsolet. Das betreffende Grundstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und verbleibt bis auf Weiteres als Gartenfläche. Nennenswerter Baumbestand, der aufgrund der Planung oder seiner Bedeutung einer gesonderten Betrachtung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen bedürfte, ist nicht vorhanden. Auf die Ausführungen im Umweltbericht hierzu wird verwiesen. Im Übrigen sind Fällzeiträume oder -punkte nicht festsetzungsfähig. Sie sind gesetzlich normiert. Die Beachtung dieser Vorschriften obliegt der jeweils zuständigen Behörde, ebenso wie die ordnungsrechtliche Verfolgung von Verstößen.

Die Grünfläche soll der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden; ihr Verbleib im städtischen Eigentum ist nicht erforderlich. Ggf. wird diese Fläche veräußert werden. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche kommt somit nicht in Betracht. Ggf. können bei einem Verkauf der Fläche Auflagen zur Erhaltung der Bepflanzung im Kaufvertrag getroffen werden.

Der Ausgleich ist bereits erfolgt. Eine Sicherung erübrigt sich somit. Die Fläche „Brake“ befindet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid, die Fläche am „Stilleking“ im Eigentum des Fördervereins Natur-

schutz Märkischer Kreis, der hinsichtlich der Maßnahme satzungsgelungen und vertraglich gebunden ist. Die Ausgleichsanteile der Planung an den beiden genannten Maßnahmen werden mit dem jeweiligen Prozentsatz im Kompensationsflächenkataster angegeben.

Die Erzeugung regenerativer Energie soll über entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden und somit für die zukünftigen Bauherren verpflichtend werden.

Das Baugesetzbuch enthält keine Vorschrift zur Anlage von Inhaltsverzeichnissen. Gleichwohl erhält der Umweltbericht in der Entwurfsfassung ein Inhaltsverzeichnis. Auf ein Inhaltsverzeichnis für die Begründung des Bebauungsplanes wird aufgrund des (geringen) Seitenumfanges der Begründung verzichtet.

Der Hinweis zur Bodenkontamination wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahme wurde dem Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) weitergeleitet.

Das bislang vorliegende Versickerungsgutachten wurde durch ein weiteres Gutachten der Ahlenberg Ingenieure ergänzt. Es wurden im Oktober 2019 vier weitere Versickerungsversuche im Schurf vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Darüber hinaus wird nachgewiesen, dass die Anordnung von Rigolen auch unter Einhaltung der vorgegebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Da die Sickerschächte zur Entwässerung der Hauptschule dienen, mithin einer Fläche außerhalb des Plangebietes, kann diese Problematik außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertieft und gelöst werden. Die Stellungnahme wurde entsprechend an die zuständige Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) weitergeleitet.

Die Umsetzung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist vorgesehen.

Der Quellbereich befindet sich im Wald. Hier sind weder waldfremde Nutzungen noch bauliche Anlagen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Gewässer sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

#### Energie Südwestfalen Energie und Wasser AG, Schreiben vom 02.07.2019 und 06.02.2020

Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas sei nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, würden frühzeitig Leistungsangaben benötigt.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen seien mit Energie abzustimmen.

#### Stellungnahme

Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Neue Baumstandorte sind derzeit nicht in der Nähe von Versorgungsleitungen vorgesehen. Sofern Baumstandorte in der Nähe von Versorgungsleitungen geplant werden, werden diese zu gegebener Zeit mit Energie abgestimmt.

#### Westnetz, Schreiben vom 05.07.2019, 10.10.2019 und 11.03.2020

Die Strom-Hochspannungsleitungen verliefen mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und seien



somit nicht betroffen. Es bestünden keine Bedenken und Anregungen.

Ob Westnetz-Anlagen von der externen Kompensation betroffen seien, sei aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen werde um weitere Beteiligung gebeten, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt worden seien.

Angrenzend an den Planbereich verlaufe die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 116 L 00116 sowie L 00131. Maßnahmen an diesen Leitungen seien zurzeit nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen eine örtliche Abstimmung zu erfolgen habe. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden seien. Die Lage der Erdgashochdruckleitungen sei aus dem beigefügten Bestandsplan im Maßstab 1:750 zu entnehmen. Für die Tiefenlage sei von einer Regeldeckung von ca. 0,7 m bis 1,0 m auszugehen. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckung seien ggf. Probeaufgrabungen erforderlich. Die Leitung mit einem Nenndurchmesser von DN 250 sei in einem Schutzstreifen von 1,50 m Breite (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) verlegt worden. Die Schutzstreifenbreite sei aufgrund des maximalen Nenndurchmessers bestimmt. Abweichend hiervon wird die Schutzstreifenbreite im Schreiben vom 11.03.2020 mit jeweils 4,00 m angegeben. Der tatsächlich grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen könne ggf. davon abweichen. Der Schutzstreifen schaffe die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/l. Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton seien nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag seien in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (<0,20 m) seien ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Leitungen so vorgenommen werden müssten, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen sei.

Waldbestände und Einzelbäume müssten einen Abstand von <2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe dürfe in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich seien. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel könne auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Die Erdgashochdruckleitungen müssten jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Es sei dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas- / Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung finde. Es werde davon ausgegangen, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändere (+ / - 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müssten anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen sei bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung von Westnetz nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten seien für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (<12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, sei unverzüglich Westnetz zu verständigen. Aus Sicherheitsgründen seien unverzüglich die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute begutachtet und die Arbeiten wieder freigegeben worden seien.

Des Weiteren seien bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz zu beachten.

Die zur Verfügung gestellten Leitungsdaten seien auf das o. g. Vorhaben „BPL Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 2. BA“, Stadt Werther“ beschränkt und dürften nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

### Stellungnahme

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Erdgashochdruckleitung verläuft außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bebauung bzw. Befestigung in Beton ist im Schutzstreifenbereich nicht vorgesehen; Bodenauf- und abträge sind gleichfalls in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Pflanzungen sind im Bereich der Leitung nicht vorgesehen.

Veränderungen des Geländenniveaus sind im Bereich der Leitung nicht geplant.

Das Befahren der Leitung auf unbefestigten Oberflächen ist nicht vorgesehen.

Mit dem Hinweis zum „Wohngebiet Blotenberg“ ist offenbar ein gänzlich falscher Textbaustein in die Stellungnahme eingefügt worden.

Die Stellungnahme wurde an den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie an den Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zur Beachtung weitergeleitet.

### Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 07.02.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange würden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten. Daher wird ein Hinweis zur Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gegeben, der in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

### Stellungnahme

Der Hinweis ist bereits (wörtlich) in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. Allerdings wurde die Faxnummer der Außenstelle Olpe – Archäologie für Westfalen – aktualisiert.

### Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW), Schreiben vom 10.07.2019 und 04.03.2020

Seitens der ZGW ist die Anregung vorgetragen worden, bei der Verbreiterung der Zufahrt als Erschließungsstraße die Gründungsverhältnisse der vorhandenen angrenzenden Turnhalle zu berücksichtigen. Im Übrigen greife der geplante Kurvenradius in die Stellplatzfläche und Feuerwehrezufahrt zum IZ Schöneck ein. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rage etwa 2 m in die jetzige Stellplatzfläche hinein, die danach nicht mehr ausreichend Platz für die Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt des Gebäudes Parkstraße 158 biete. Diesbezüglich könnten wegen der jetzigen und künftigen Nutzung des Gebäudes keinerlei Einschränkungen akzeptiert werden. Gegen die geplante Positionierung der neuen Erschließung würden daher Bedenken angemeldet. Beide geplanten Verkehrsflächen beeinträchtigten die bestehende Stellplatzfläche unverhältnismäßig stark, eine Verlagerung der Verkehrsflächen nach Norden und Westen werde als Alternative vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten sei nicht nur der aktuelle Nutzungsgrad zu betrachten, sondern zukunftsweisend auch eine geänderte Nutzerkonstellation und auch eine geänderte Gebäudenutzung mit den dann neu nachzuweisenden Stellplatzflächen.

Im Umweltbericht seien zwei unterschiedliche Varianten der Anlage 11 mit widersprüchlichen Aussagen zu Ausgleichskosten enthalten. Hier bestehe Aufklärungsbedarf.

### Stellungnahme

Es ist vorgesehen, die Gründungsverhältnisse des angrenzenden Gebäudes beim Bau der Erschließung zu berücksichtigen. Die Planung wurde inklusive der Feuerwehrezufahrt durch den Fachdienst Verkehrsplanung und -lenkung sowie durch die Feuerwehr selbst geprüft und für ausreichend befunden. Auf der Verkehrsfläche und der vorhandenen Stellplatzfläche ist ausreichend Aufstellfläche für die Feuerwehr gegeben. In die vorhandene Aufstellfläche für die Feuerwehr wird durch die Planung nicht eingegriffen. Aus topografischen Gründen wird an der Erschließungsvariante festgehalten, da einerseits bei einer Verschiebung der Erschließungsstraße nach Westen ein erheblich größerer Eingriff in die Böschung mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre und andererseits auch eine Verschiebung nach Norden durch die Verlängerung der Erschließungsanlage zu höheren Kosten führen würde, da

1. in die nördlich gelegene Stellplatzanlage bzw. deren Böschung eingegriffen werden müsste und
2. ggf. ein Baugrundstück entfallen würde.

Die topografisch ohnehin bereits ungünstige Anfahrtssituation würde zudem durch eine zusätzliche Steigungsstrecke verschärft. Der in Rede stehende Parkplatz wird aufgrund der geänderten Nutzung (vormals Schule, jetzt Lüdenscheider Integrations- und Begegnungszentrum – LIBZ – ) derzeit nicht in vollem Umfang genutzt. Durch eine veränderte Aufstellung der Fahrzeuge auf der Fläche, die entsprechend markiert werden kann, entfallen voraussichtlich lediglich zwei Stellplätze. Im Übrigen werden durch die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche mehr Stellplätze neu geschaffen, als durch den flächenmäßig geringfügigen Eingriff in die vorhandene Stellplatzfläche entfallen. Somit ist eine entsprechende Kompensation gegeben.

Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert.

### Ein Bürger, Schreiben vom 08.03.2020

Im Allgemeinen sei der Planvorschlag sehr gut gelungen; auf folgende Punkte wird hingewiesen: In der Präambel habe sich in der ersten Zeile ein kleiner Fehler eingeschlichen (GO NRW statt GO NW).

Bei den örtlichen Bauvorschriften wären zusätzlich zur Putzfassade zur gestalterischen Auflockerung Fassaden mit hellem Klinker vorzuschlagen.

Es wird gefragt, ob es eine Dachbegrünung der Wohngebäude geben werde.

### Stellungnahme

Die korrekte Zitierweise ist in der Tat die Abkürzung NRW. Da jedoch auch die Abkürzung NW eine bekannte eingeführte Abkürzung darstellt, wird auf eine entsprechende redaktionelle Korrektur verzichtet.

Dem Vorschlag zur Zulässigkeit von hellen Klinkerfassaden wird nicht gefolgt. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen insbesondere für die Fassadengestaltung eine Einheitlichkeit innerhalb dieses klei-

nen, in sich abgeschlossenen Baugebietes gewährleisten; eine Auflockerung ist gestalterisch gerade nicht gewollt. Gleichzeitig werden mit der getroffenen Festsetzung die Fassadengestaltungen der Umgebungsbebauung aufgenommen, die weit überwiegend aus (weißem) Putz bestehen.

Es ist vorgesehen, in den Grundstückskaufverträgen Regelungen zur Dachbegrünung der Wohngebäude zu verankern.

## II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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), § 60 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), wird der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung vom Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

## III

Der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung wird (nach erfolgter Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung) nach dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Hauptausschusses der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

### **Begründung:**

Der seit dem 20.03.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ in der Fassung der 1. Änderung setzt den Sportplatz Schöneck als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Nachdem die Kunstrasenplätze Honsel und Nattenberg im Jahre 2009 fertig gestellt und in Betrieb genommen wurden, hat die Stadt Lüdenscheid die Belegung aller stadteigenen Sportplätze durch die Vereine neu geregelt. Der Betrieb einiger Sportanlagen im Stadtgebiet wurde daraufhin eingestellt. Der Sportplatz Schöneck zählt hierzu und wird seitdem nicht mehr für den Vereinssport genutzt. Daraufhin wurde die Folge- / Umnutzung der Sportplatzfläche und der Fläche, auf der momentan das Umkleidegebäude steht, geprüft. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung und der spürbar hohen Nachfrage ist eine Umnutzung der Sportplatzfläche zu Wohnzwecken – speziell für Einfamilienhaus-Grundstücke – sinnvoll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 29.03.2017 die erforderliche Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche sowie die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ beschlossen. Am 25.07.2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung statt. Das Protokoll hierzu ist in der Anlage beigefügt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat die Planungen in seiner Sitzung am 27.11.2019 als Entwurf beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.01.2020 bis zum 09.03.2020 stattgefunden. Über die eingegangenen Anregungen zur Planung ist nunmehr abwägend zu entscheiden. Sodann kann die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen sowie der Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 11.05.2020

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

- 1.) Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 2.) Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 3.) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 4.) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 5.) Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 6.) Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Aufgrund der großen Datenmenge nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid:

- 7.) Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, 3. Änderung
- 8.) Gutachten zur Beurteilung des Untergrundes im Hinblick auf die hydrogeologische Situation und mögliche Altlasten auf dem Gelände Sportplatz Schöneck, 58509 Lüdenscheid, Schwerte, 2012
- 9.) Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019
- 10.) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit