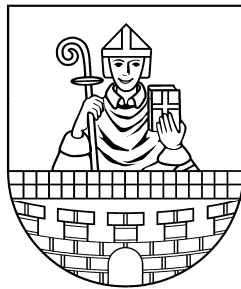


**Stadt Lüdenscheid**  
**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**



**B e g r ü n d u n g**  
**zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 568**  
**"Hintere Parkstraße",**  
**3. Änderung**  
**(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)**



## **Begründung**

---

### **1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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 genutzt werden. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche – Sportplatz – dargestellt. Daher wird das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Westen durch das Gelände der Schule Schöneck, im Süden durch die Wohngrundstücke Parkstraße Nr. 152, 154 und 156 sowie durch das Schulgelände, im Osten durch die Grundstücke Parkstraße Nr. 144a und 148 und im Norden durch städtische Waldfläche (Suberg) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 56, Flurstücke 142 teilweise, 181 teilweise und 199 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,35 ha.

### **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 dargestellt. Im Norden des Plangebietes wird ein Teilbereich – entsprechend dem Bestand – als Wald dargestellt. Für den (ehemaligen) Lärmschutzwall im Osten des Sportplatzes verbleibt die Darstellung als Grünfläche.

#### **2.2 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. Bestandssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet 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 B 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.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Westlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände 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.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

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

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet wird durch eine vorhandene Zufahrt zu den Schulparkplätzen, die entsprechend ausgebaut und verlängert 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 ist der ZOB Sauerfeld und der Bahnhof Brügge erreichbar und damit die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

## **4. Inhalt der Planänderung**

Das Sportplatzgelände wird überwiegend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, auf dem derzeit noch die Umkleidekabinen und die Hausmeisterwohnung untergebracht sind, wird als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – dargestellt. Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die nördlichen Randflächen werden dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt. Im Osten des Plangebietes verbleibt für den (ehemaligen) Lärmschutzwall die Darstellung als Grünfläche. Die Zweckbestimmung als Sportplatz entfällt. Die Fläche übernimmt eine gliedernde Funktion. Ein Verbleib in öffentlicher Hand ist nicht erforderlich.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Anbindungen des Baugebietes an die Versorgungsleitungen in der Parkstraße erfolgen über die vorhandene Zufahrt zu den Schulparkplätzen, die entsprechend ausgebaut und verlängert wird. Das Schmutzwasser wird in einer Freispiegelleitung unter dieser Straße in die vorhandene Entwässerungsleitung in der Parkstraße geführt. Das Oberflächenwasser der bebauten Flächen ist innerhalb der Wohnbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche im Wesentlichen auf eigenem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.<sup>1</sup> Demnach erscheint eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne nachteilige Beeinflussung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter möglich. Sowohl eine zentrale Versickerungslösung als auch eine de-

---

<sup>1</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 sowie Ahlenberg Ingenieure: Hydrogeologische Untersuchung und Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Herdecke, 2019

---

zentrale Versickerung sind denkbar. „Generell ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Mulde dabei ebenso möglich wie der Einbau einer Rigole.“<sup>2</sup>

## 6. 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>3</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>4</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>5</sup>

---

<sup>2</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, S. 9

<sup>3</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>4</sup> Tagzeit: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

<sup>5</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

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 aufgeführten 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>6</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>7</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>8</sup>, Wegehäufigkeit<sup>9</sup>, MIV-Anteil<sup>10</sup> und Besetzungsdichte<sup>11</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>12</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.

---

<sup>6</sup> a. a. O., S. 22

<sup>7</sup> a. a. O., S. 20

<sup>8</sup> Im vorliegenden Lärmgutachten wurde von 4,0 Personen je Wohneinheit ausgegangen.

<sup>9</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>10</sup> MIV = Motorisierter Individualverkehr

<sup>11</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>12</sup> vgl. Empirica Forschung und Beratung: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, Berlin, 2017

## **7. Hinweis auf 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 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband 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 erstmalig baulich genutzte Fläche auf dem Grundstück Parkstraße 150 liegen der Stadt Lüdenscheid keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sind.

## **8. Altlasten**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Altlastengutachten erstellt.<sup>13</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>14</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>15</sup>

## **9. Kosten**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ Verwaltungskosten.

---

<sup>13</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>14</sup> a. a. O., S. 7f

<sup>15</sup> a. a. O., S. 8

Lüdenscheid, den 11.05.2020

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf