

B e g r ü n d u n g **(Entwurf)**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes LenneStadt Nr. 19 IIA, „Altenhundem Ortskern“

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

Größe des Änderungsbereiches: ca. 850m²

Inhalt der Änderung ist:

1. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz anstelle einer privaten Fläche für ca. 32 Stellplätze. Größe: ca.840 m².
2. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einem zu erhaltenden Baum. Größe ca. 10m²

Begründung:

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Ortskerns LenneStadt-Altenhundem zwischen der Helmut-Kumpf-Straße und der Wigeystraße, nördlich des Baublockes „Tobüren“. Pangebietsgröße ca. 0.85 ha.

Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes Stadt LenneStadt, Nr. 19 II A, Bereich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsfestsetzung Kerngebiet MK, zulässige Nutzung Stellplätze mit der Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes (Linde).

Bestand, städtebauliches Konzept

Das Gebäude in der Wigeystraße 3 (ehemals Tobüren) in Altenhundem soll, neben der bestehenden (Fitnessstudio und Sportgeschäft) eine weitere Nutzung als Sports- und Cocktailbar im Untergeschoß erhalten. Langfristig sollen die noch freien Räumlichkeiten in dem Gebäude für eine Wohn-, Büronutzung o.Ä. vorgesehen werden. Die Aktivierung dieses zur Zeit teilweisen Leerstandes im Ortskern ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Die vorgesehenen Nutzungen sind auch Kerngebiets- (MK) affin.

Die für das Vorhaben erforderlichen notwendigen Stellplätze (einschließlich Fitnessstudio und Sportgeschäft) sollen zum einen auf den vorhandenen Stellplatzanlagen südlich des Gebäudes an der Helmut-Kumpf-Straße (neben Thöne) und zwischen den Häusern Wigeystraße 6 und Pfefferinsel 1 sowie, einige wenige, auf der vorhandenen und im Bebauungsplan 19 II A festgesetzten (privaten) Stellplatzfläche nördlich des Gebäudes (vor dem ehemaligen Getränkemarkt) untergebracht werden. Der in diesem Bereich nicht unterzubringende Stellplatzbedarf wird (auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages) durch Ablösung abgedeckt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben bietet sich die Möglichkeit den größten Teil der Stellplatzfläche nördlich des Gebäudes in einen öffentlichen Parkplatz mit Ablösestellplätzen (Sonderparkanlage) umzuwandeln – innerhalb dieser Sonderparkanlage ist eine Reservierung für private Nutzungen (z.B. durch Schilder oder Poller) nicht zulässig. Diese Regelung entspricht der im Ortskern Altenhundem allgemein und seit Beginn der Sanierung vorherrschenden Regelung des Stellplatznachweises z.B. in den Bereichen Parkhaus, Tiefgarage und Wigey und, auf Basis eines öffentlich rechtlichen Vertrages, im Schneiders Hof.

Diese Konstruktion ermöglicht wirtschaftlich und bedarfsgerecht durch Mehrfachnutzung der „unproduktiven“ Parkplatzflächen die Abdeckung des privaten und öffentlichen Stell- / Parkplatzbedarfes angesichts der knappen zur Verfügung stehenden Flächen im Ortskern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit Abschluss der Sanierung aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortskerns (und damit die größere Nachfrage nach Park- und Stellplätzen) aus städtebaulichen Gründen jede Chance genutzt werden muß, den gestiegenen Parkplatzbedarf abzudecken – nicht zuletzt auch hinsichtlich der Reaktivierung des seit längerer Zeit leerstehenden bzw. mindergenutzten Baublockes Tobüren.

Erforderlichkeit und Zulässigkeit der Planänderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes als Sonderparkanlage nördlich des Gebäudes (vor dem ehemaligen Getränkemarkt) anstelle der privaten Stellplätze ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 II A von (privater) Stellplatzanlage in öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz erforderlich.

Die Planänderung kann gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Lärmimmissionen

Für die (privaten, vorhandenen) Stellplätze auf dem Grundstück Tobüren wurde ein Lärmimmissionsgutachten auf der Grundlage der TA Lärm, die öffentlichen Parkplätze im Änderungsbereich auf der Grundlage 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz V) in Verbindung mit der "Parkplatzlärmstudie - 6. Auflage - Bayerisches Landesamt für Umwelt" erstellt.

Anmerkung: Geräusche auf öffentlichen Parkplätzen sind zwar der Anlage zuzurechnen, aber gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm nach 16. BImSchV zu bewerten. Die Geräusche sind demnach der Anlage zuzuschreiben, auch wenn diese auf einem öffentlichen Parkplatz entstehen. Wesentlich ist dabei aber, dass diese bei öffentlichen Plätzen nach 16.BImSchV zu bewerten sind.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte (tags 64, nachts 54dB(A) auf dem öffentlichen Parkplatz mit ermittelten Werten am naheliegensten Wohngebäude Pfefferinsel 1 tagsüber erheblich unterschritten und auch nachts eingehalten werden (ermittelte Nachtwerte EG 50,7, 1.OG 52,3, 2.OG 52,8dB(A).

Anmerkung Schallschutz im Städtebau, DIN 18005:

Maßgeblich bei Bebauungsplänen ist hinsichtlich der Lärmimmissionen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Deren Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung (hier Entwicklung) vorhandener Ortsteile - zu verstehen. Die Abwägung kann in

bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Bei dem hier vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren von (privater) Stellplatzfläche in öffentliche Parkplätze ist hinsichtlich der Immissionen dieser Fläche (ausschließlich) die („eingeführte“) DIN 18005 maßgeblich. Zur Ermittlung der Immissionsbelastung kann auf die Untersuchungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz V) zurückgegriffen werden, da sowohl die Berechnungsmethode der 16. BImSchV als auch die DIN 18005 auf der RSL 90 beruht.

Die DIN 18005 (Beiblatt 1) legt Orientierungswerte für Baugebiete fest:

*Mischgebiete tags 60 dB, nachts 50 / 45 dB**

*Kerngebiete tags 65 dB, nachts 55 / 50 dB**

**bei 2 angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten*

Die ermittelten Nachtwerte (EG 50,7, 1.OG 52,3, 2.OG 52,8dB(A)) für das Gebäude Pfefferinsel 1 im MI-Gebiet überschreiten nachts den niedrigeren Orientierungswert für Mischgebiete erheblich, den höheren geringfügig – den niedrigeren für Kerngebiete geringfügig, der höhere wird geringfügig unterschritten. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist wie folgt städtebaulich zu begründen:

- Der Gebäudebestand im hier relevanten Umfeld der Planänderung ist größtenteils mindestens 70 Jahre alt. Es handelt sich um ein gewachsenes Baugebiet in (ursprünglich) Gemengelage (Textilfabrik / Wohnen), das auch im Rahmen der Innenstadtsanierung in den 1980er Jahren baulich nicht verändert wurde. Lediglich die vorhandene Erschließungsstraße wurde ausgebaut.
- Im Sanierungsbebauungsplan 19 IIA wurde das ehemalige Fabrikgelände südlich der Erschließungsstraße als Kerngebiet festgesetzt, die unmittelbar gegenüber liegende „Pfefferinsel“ als Mischgebiet (Nutzung Wohnen, Gastronomie).
- Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich schon seit Jahrzehnten eine nicht eingefriedigte private Stellplatzanlage, die seit Jahren mal mehr, mal weniger von der Öffentlichkeit als Stellplatz genutzt wurde.
- Der seit längerer Zeit mehr oder weniger leerstehende Gebäudekomplex Tobüren soll durch neue Nutzungen revitalisiert werden – wodurch lange nach Abschluss der Ortskernsanierung ein wesentliches (letztes) städtebauliches Sanierungsziel erreicht wird.
- Nicht zuletzt durch die außerordentlich positive Entwicklung der Kaufkraftbindung in Lennestadt, wobei der Ortskern des zentralen Versorgungszentrums Altenhundem den wesentlichen Anteil trägt (Kennziffer Handelszentralität GfK 2005 = 87,8, 2014 = 108,9), ist auch der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen erheblich gestiegen – vorhandene Potenziale, die effizient durch die Regelung als Ablöse-Stellplätze genutzt sind, sind ausgeschöpft – insofern wurde (z.B. Schneiders Hof) und muß auch zukünftig ist jede Möglichkeit zur Anlage eines Parkplatzes im Ortskern genutzt werden.

Die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes im Änderungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen rechtfertigt die (zulässige) Überschreitung (weit unterhalb der Gesundheitsgefährdung, nach Rechtsprechung ab ca.70dB) der Orientierungswerte der DIN 18005. Zwar liegt der Immissionsort (Pfefferinsel) gem. Festsetzung im Bebauungsplan im Mischgebiet – aber aufgrund der Lage am Rande des Mischgebietes unmittelbar angrenzend (nur durch die Erschließungsstraße getrennt) an das Kerngebiet und aufgrund der des Vorliegens „überkommener Stadtstrukturen“ im und im Umfeld des Änderungsbereiches überwiegen die städtebaulichen Belange gegenüber den

Belangen des Schallschutzes (siehe Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Pkt.1.2 „Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte“).

Eingrünung, Artenschutz

Der Änderungsbereich ist derzeit komplett versiegelt. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich eine alte Linde die auch schon im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Um deren Überlebenschancen zu verbessern wird im Rahmen der 2. Änderung um den Baum eine kleine Grünfläche festgesetzt.

Über den Erhalt des Baumes hinaus sind artenschutzrechtliche Belange nirgendwo ersichtlich. Durch die Anlegung der festgesetzten Grünfläche wird die Überlebenssituation des Baumes verbessert.

Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Auswirkungen, Umweltbericht

Ein Eingriff der auszugleichen wäre entsteht nicht. Schädliche Umweltein- oder –auswirkungen auch hinsichtlich des Immissionsschutzes entstehen durch die Planänderung nicht. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, insofern kann die Planänderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB) vom 21.10.2014

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

Im Rahmen des Beschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 II A (§ 10,13 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes am _____ beschlossen.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 II A hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____ Rechtskraft erlangt. Diese Begründung ist der Bebauungsplanänderung nach § 9 Absatz 8 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den

Der Bürgermeister