

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 511 „Unterm Freihof“, 2. Änderung

1 Anlass und Ziel der Planänderung

Der Stadt Lüdenscheid liegt eine Anfrage für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof in der Fassung der 1. Änderung“ auf den Flurstücken 48, 49, 62 und 76 vor. Auf der gegenwärtig als Parkraum genutzten Schotterfläche soll in direktem Anschluss an das vorhandene Wohngebäude Unterm Freihof Nr. 2 ein zusätzliches, öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen teils auf dem Baugrundstück, teils über Baulast auf Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Eigentümer der zu belastenden Grundstücke ist der Bauherr selbst. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine Bebauung der Baulücke zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Gebäude Unterm Freihof Nr. 2 keine Bedenken. Es handelt sich um das letzte Grundstück, das arrondiert wird. Durch das geplante Vorhaben erhält die bereits vorhandene Bebauung Unterm Freihof Hausnummer 2 – 8 einen Abschluss. Die Stadt Lüdenscheid ist bestrebt, in städtebaulich vertretbaren Fällen die Nachverdichtung in bebauten Ortslagen anstelle einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft zu unterstützen. Sie sieht darin einen Beitrag zur Einhaltung der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Das Vorhaben ist nach den gültigen Festsetzungen des seit dem 04.01.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 511 derzeit unzulässig, da der Neubau außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer für Garagen festgesetzten Fläche liegt. Aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts ist zusätzlich eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Damit findet für den Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Einfügung sicherzustellen, ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof in der Fassung der 1. Änderung“ erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid entwickelt wird.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof in der Fassung der 1. Änderung“ setzt für das Vorhabengrundstück Garagen in zweigeschossiger Bauweise fest. Für die zum Plangebiet gehörende bestehende Wohnbebauung, die sich in direktem Anschluss an das Vorhabengrundstück befindet, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Dementsprechend werden die für unzulässig erklärten Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Vertrauensschutzes in den Gebietscharakter des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls unverändert festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten für den Änderungsbereich die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990. Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des schwierigen Grundstückszuschnittes zu ermöglichen, wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Ausnutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) wird gleichfalls auf ein Höchstmaß gemäß BauNVO von 1,2 begrenzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird analog zum Ursprungsplan auf drei Geschosse festgesetzt, was den vorhandenen Gebäudebestand widerspiegelt. Um die Gebäude im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindliche Bebauung höhenmäßig zu begrenzen, darf die Firsthöhe 413,30 m über NN nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe wird auf 409,00 m über NN festgesetzt.

Analog zur bestehenden Wohnbebauung und den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 511 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 15 m ist ebenfalls eine Fortsetzung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen des Ursprungsplanes. Durch einen Städtebaulichen Vertrag wird auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zum Schutz des benachbarten Baumbestandes, der sich in städtischem Eigentum befindet, ein Schutzstreifen von 2,50 m entlang der rückwärtigen, südwestlich gelegenen Grundstücksgrenze gesichert. Der Schutzbereich ist von baulichen Anlagen, insbesondere auch Nebenanlagen sowie Anschüttungen und Abgrabungen dauerhaft freizuhalten. Bereits in dem genannten Abstand vorhandene Anschüttungen sind wieder zu beseitigen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Um die Dachlandschaft der in der Nachbarschaft befindlichen Bebauung anzupassen, sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils max. 3,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 1/2 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers von befestigten Oberflächen sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig herzustellen.

3 Umweltbericht

3.1 Umweltverträglichkeits-Prüfung (UVP)

Aufgrund der geringen Flächengröße fällt die Bebauungsplanänderung nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz. Nach § 233 Abs. 1 in

Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2004 wird das vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 11.02.2004) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des BauGB vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 zu Ende geführt.

3.2 Eingriffsregelung

Das Vorhabengrundstück ist als Bauland für die Errichtung von Garagen in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits durch Wohnbebauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt, so dass kein weiterer Eingriff zu erwarten ist.

4 Erschließung, Stellplatzsituation

Die neue Wohnbaufläche ist über die vorhandenen Straßenflächen erschlossen. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die vorhandene Zufahrt zwischen den Häusern Unterm Freihof Nr. 8 und 10.

Von den für das Vorhaben erforderlichen 8 Stellplätzen werden 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet. Die verbleibenden 5 Stellplätze sollen über Baulast auf Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Eigentümer der zu belastenden Grundstücke ist der Bauherr selbst. Für das Vorhaben können damit ausreichend viele Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Stellplatzsituation im Umfeld des Vorhabens stellt sich wie folgt dar:

Da es sich bei den angrenzenden Häusern Unterm Freihof Nr. 2–20 um eine Bebauung aus der Mitte des 20. Jahrhunderts handelt, ist die Anzahl der Stellplätze, die auf privatem Grund liegen beschränkt. Daher wird auch der öffentliche Straßenraum an ausgewiesenen Stellen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) genutzt. Insgesamt stehen somit 60 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Überbauung des ursprünglich für Garagenbauten vorgesehenen Grundstücks verschlechtert sich die Stellplatzsituation insofern, als acht neue Wohneinheiten hinzukommen, während aber ein Stellplatz wegfällt.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um alten- und behindertengerechte Wohneinheiten handelt, so dass die Anzahl der real hinzukommenden Kfz als unterdurchschnittlich eingeschätzt werden kann. Dies wird unterstützt durch die Tatsache, dass der Standort eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorweist und eine gute Versorgungsinfrastruktur im unmittelbaren Umfeld besteht. Darüber hinaus handelt es sich bei dem weiteren Umfeld des Vorhabens nicht um ein innerstädtisches Altbauquartier, so dass der Parkdruck insgesamt als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

5. Ver- und Entsorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser sowie Strom und Telekommunikation ist durch vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers der bestehenden Wohnbebauung erfolgt über eine vorhandene Mischkanalisation. Die geplante Wohnbaufläche soll gleichfalls über dieses Mischsystem entwässert werden. Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahe Niederschlags-

wasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da das Plangebiet bereit vor dem 01.01.1996 befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, greift die Versickerungspflicht im vorliegenden Fall nicht.

6. Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich nach Auskunft des Märkischen Kreises eine Verdachtsfläche für eine Bodenverunreinigung. Der Bereich „Mozartstraße/Unterm Freihof“ wurde in einem Baugrundgutachten von 1987 und einer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1993 untersucht. Die Probebohrungen, die im Rahmen des Baugrundgutachten in der direkt an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Grünfläche südlich des Kreuzungsbereichs Mozartstraße/Unterm Freihof durchgeführt wurden, kamen zu dem Ergebnis, dass sich keine gefährlichen Stoffe in diesem Bereich befinden. Die Gefährdungsabschätzung des Ingenieurbüro IGL aus Menden ergab, dass das gesamte Untersuchungsgebiet durch eine bis zu 8 Meter mächtige anthropogene Anfüllung steinigen Bodenmaterials gekennzeichnet ist. Für das Plangebiet selbst bestehen nach Auswertung der Gefährdungsabschätzung keine erheblichen Bodenbelastungen. Eine erneute Bodenuntersuchung des betroffenen Geländebereiches des Plangebiet ist ebenso wie eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz des Märkischen Kreises nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt direkt gegenüber der Stellplatz-Zufahrt für einen Lebensmittelsupermarkt. Schädliche Umwelteinwirkungen in Bezug auf die geplante Wohnbebauung gehen von diesem Betrieb – insbesondere der Stellplatzanlage und den Anliefervorgängen – nicht aus. Das vom Ingenieurbüro ITAB, Dortmund erstellte Geräuschemissionsschutz-Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Geräuschemissions-Richtwerte einschließlich des Spitzenpegel-Kriteriums der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Im gleichen Gutachten wurden auch die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht. Für die Straßenseite des geplanten Bauvorhabens ergibt sich dadurch der Lärmpegelbereich III. Bei üblichen Fensterflächenanteilen von bis zu 50 % der Fassade gehen die Anforderungen für die Fenster nicht über Schallschutzklasse II hinaus. Dies ist aufgrund der Anforderungen aus dem Wärmeschutz ohnehin notwendiger Standard. Da daraus keine weitergehenden baulichen Schallschutz-Maßnahmen resultieren, wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Die Einhaltung der Orientierungs-Werte durch Wahl einer geeigneten Kombination von Außenwand und Fenster wird darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer des Grundstücks und seinen Rechtsnachfolgern auferlegt.

Erhöhte Abgasemissionen sind aufgrund des geringen Kfz-Verkehrs auf der Straße (1.600 DTV) auch unter Berücksichtigung der leicht ansteigenden Zufahrt zur Stellplatzanlage des Supermarkts nicht zu erwarten.

8. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch

Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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 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).

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

9. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung

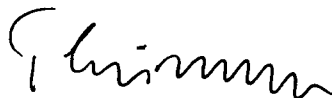
Das Gesetz zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes vom 08.07.2003 fordert vor dem Erlass oder der Novellierung von mittelstandsrelevanten Rechtsvorschriften eine Prüfung, ob Auswirkungen auf mittelständische Unternehmen zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf mittelständische Unternehmen sind bei dem geplanten Vorhaben nicht ersichtlich. Vielmehr kann die mit der Durchführung des Vorhabens verbundene Bautätigkeit das lokale Bauhandwerk stützen.

10. Kosten

Die Kosten für die Aufwendungen, die der Stadt Lüdenscheid für städtebauliche Planungen und Untersuchungen/Berechnungen entstehen, trägt der Planungsbegünstigte. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 30.11.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung:



Theissen
Beigeordneter

Ti 23.11.2004

Bat 23/11/04

