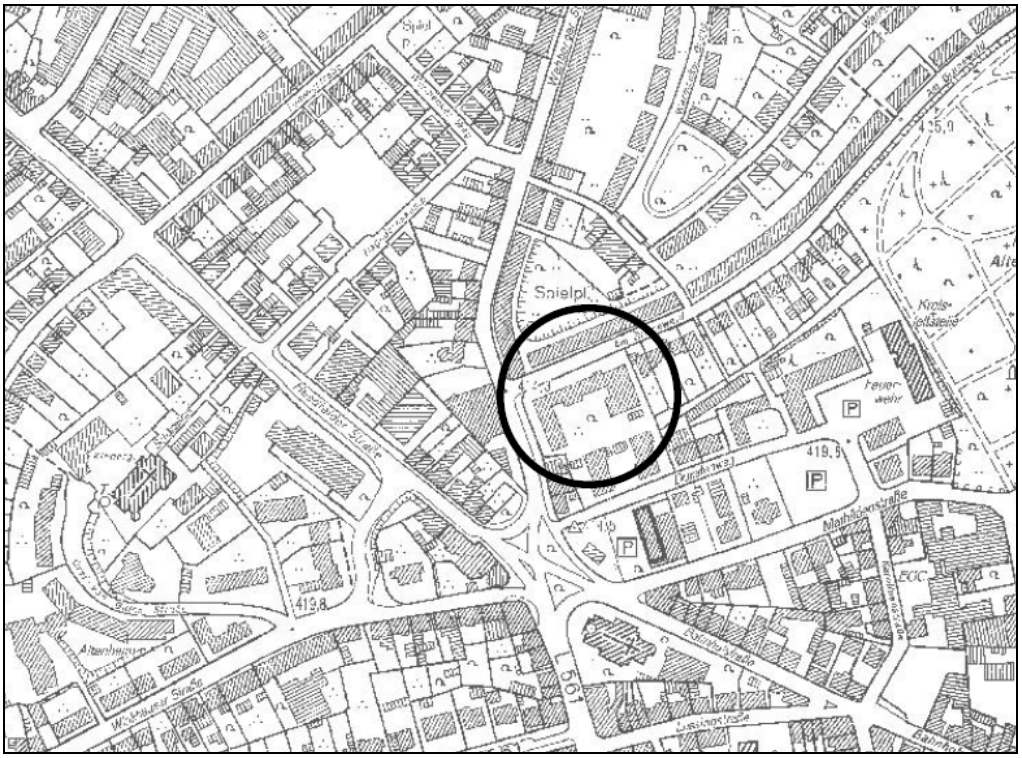
Stadt Lüdenscheid

Bebauungsplan Nr. 574 "Dukatenweg"
5. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB)



Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung 3
1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele .....
1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen .....
1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung .....
2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 4
2.1 Bebauungsplan .....
2.2 Flächennutzungsplan .....
3. Inhalt der Planänderung .....
3.1 Art der baulichen Nutzung .....
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5
4. Ver- und Entsorgung .....
5. Umwelt .....
5.1 Immissionsschutz .....
5.2 Boden / Altlasten 6
6. Denkmalschutz .....
7. Kosten 7

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele

Die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Kreisvereinigung Lüdenscheid e.V. hat das an ihre Geschäftsstelle Wehberger Straße 4b angrenzende Gebäude in der Straße Am Grünewald 2a erworben und möchte hier neben Büroräumen auch Wohnungen einrichten. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kirchliche Zwecke“ und „Kindergarten“ ist eine Wohnnutzung derzeit nicht möglich.

Aufgrund der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen des Verwaltungssitzes der Lebenshilfe an der Wehberger Straße 4b und des Kulturzentrums des Alevitischen Kulturvereins Am Grünewald 2b dient das Gebiet nicht vorwiegend dem Wohnen, so dass eine Änderung in ein Mischgebiet erfolgen soll. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend der Nutzungsart notwendig. Ansonsten sollen die übrigen Maße der baulichen Ausnutzbarkeit und die Bauweise unverändert bleiben. Ein Lärmgutachter hat die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsänderung mit den bestehenden Nutzungen untersucht.

1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen), der gemäß 13a des Baugesetzbuches (BauGB) nach der Änderung von Dezember 2006 in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Mit weniger als 20.000 qm Grundfläche (die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 3.700 qm; davon beträgt die planungsrechtlich neu überbaubare Fläche ca. 25 qm für einen bereits bestehenden Treppenturm) erfüllt die Bebauungsplanänderung ein wesentliches Kriterium für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB. Anhaltspunkte gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, die dem beschleunigten Verfahren entgegenstehen könnten, bestehen nicht. In dem beschleunigten Verfahren soll dem Rückzug kirchlich benötigter Flächen Rechnung getragen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung braucht nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht angefertigt werden.

Der Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle ebenfalls Gemeinbedarfsfläche darstellt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, mit der Änderung der Art der Nutzung von einer Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet die planungsrechtliche Möglichkeit für die Einrichtung von Wohnungen zu schaffen und mit den bestehenden Nutzungsstrukturen zu vereinbaren.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Die beabsichtigte Planänderung umfasst die Grundstücke der Lebenshilfe und des Alevitischen Kulturvereins an der „Wehbergerstraße“ Ecke „Am Grünwald“. Der Ursprungs-Bebauungsplan 574 „Dukatenweg“ in der Fassung der 4. Änderung ist am 17.02.1981 rechtskräftig geworden und basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO 1990 zu Grunde zu legen, so dass sich in dem Teil des überplanten Ursprungplanes die Gesetzesgrundlage ändert. Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuelle Fassung werden im Folgenden kurz erläutert.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt die bis 1990 geltende Fassung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Damit ist theoretisch eine hundertprozentige Versiegelung eines Grundstücks möglich. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen und durch die eingeführte Kappungsgrenze von 0,8 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstücks bei 80 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerungen der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO sind nach der bis 1990 geltenden Fassung die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen anzurechnen. In der ab 1990 geltenden Fassung entfällt die Anrechnung. Die Ausnutzbarkeit der Baugebiete erhöht sich damit und dient dem Ziel einer Nachverdichtung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendheim dar. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung in ein Mischgebiet weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan trotzdem aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung erfolgt mit der geplanten Änderung nicht. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Wege der Berichtigung nach erfolgter Bebauungsplanänderung anzupassen.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die im Ursprungsplan Nr. 574 "Dukatenweg", in der Fassung der 4. Änderung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kirchliche Zwecke“ und „Kindergarten“ geändert in ein Mischgebiet. Dabei werden in Anwendung des § 1 der BAuNVO die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig gemacht. Diese Nutzungsart war nach bisherigem Recht nicht möglich. Mit dieser Steuerungsmöglichkeit der Ausnahme soll dem Schutzbedürfnis des benachbarten Wohngebietes Rech-

nung getragen werden. Die ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden als unzulässig erklärt, da solche Anlagen sich in diesem dicht bebauten Gebiet städtebaulich nicht einfügen würden. Ebenfalls für unzulässig werden Vergnügungsstätten erklärt. Diese Nutzungsart, die Ansiedlungsmöglichkeiten vorwiegend im Bereich der Innenstadt und auch in anderen Stadtgebieten hat, entspricht an dieser Stelle nicht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Plangebiet. Hier soll sich Wohnen mit den übrigen zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes etablieren.

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

Da Stellplatzflächen und Zuwegungen durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 zukünftig auf die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind, soll die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht werden. Damit soll dem erhöhten Stellplatzbedarf in diesem dicht bebauten Gebiet Rechnung getragen werden.

Die übrigen Maße der baulichen Ausnutzbarkeit wie Geschossflächenzahl (GFZ) und Vollgeschossigkeit sollen unverändert bleiben. Die Baugrenze wird lediglich im westlichen Planbereich um den bestehenden Treppenturm am Gebäude der Lebenshilfe erweitert. Unverändert bleibt die geschlossene Bauweise zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

An der vorhandenen Ver- und Entsorgung ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Die Grundstücke waren bereits vor 1996 erstmalig bebaut, so dass keine Verpflichtung gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LWG NW) besteht, das Niederschlagswasser auf den neu zu überbauenden Grundstücksteilen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

5. Umwelt

Die Belange der Tiere und Pflanzen, der ökologischen Vielfalt, der Luft und des Klimas, der Landschaft, des Wassers, Kultur- und sonstigen Sachgüter, der Landwirtschaft, Jagd, Fischerei und des Forstes sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht negativ betroffen.

5.1 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzung eines Alevitischen Kulturzentrums innerhalb des Plangebietes ist die Vereinbarkeit der zukünftig geplanten Wohnnutzung mit dem Kulturzentrum gutachterlich untersucht worden. Das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz aus Hagen hat diesbezüglich ein Geräusch-Immissionsgutachten (Bearb.-Nr. 08/164-A, 15.05.2008) erstellt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Kulturzentrum bereits den höheren Schutzanspruch von nördlich, östlich und südlich umliegenden Wohnhäusern in Allgemeinen Wohngebieten beachten muss und sich daraus Beschränkungen für die Nutzung des Kulturzentrums ergeben. Die Umwandlung in ein Mischgebiet und die darin zukünftig geplante Wohnnutzung westlich des Kulturzent-

rums verändern die vorhandene Situation nicht. Die Wohnnutzung kann ohne weitere Lärmschutzvorkehrungen in dem Mischgebiet aufgenommen werden.

5.2 Boden / Altlasten

Neuer Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht, da das Bebauungsplangebiet bereits überplant ist und somit baulich genutzt werden kann. Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 führt nicht zu einem erstmaligen Eingriff, da der ursprüngliche Bebauungsplan mit der für sein Gebiet gültigen Baunutzungsverordnung auch eine hundertprozentige Versiegelung des Grundstückes mit Nebenanlagen zulässt, so dass die Änderung der GRZ im Prinzip zu einer planerischen Zurücknahme der Versiegelungsrate führt.

Für das heute bebaute Plangebiet wird auf der Grundlage alter Stadtpläne mindestens seit 1897 der alte katholische Friedhof (auf Stadtplangrundlage nachweisbar bis 1935) nachgewiesen – 1954 ist allerdings ein Bau (Lehrlingsanstalt) auf den Plänen erkennbar. Das Plangebiet grenzt nördlich an die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter Nr. 072 und östlich an die unter Nr. 142 geführten Altlastenverdachtsflächen an. Über beide Flächen liegen auf Grund von Untersuchungen Erkenntnisse über die Art der Bodenverunreinigungen vor. Bei der Fläche Nr. 072 zwischen Wehbergerstraße und Am Grünewald handelt es sich nach Gutachten vom 13.04.1994 um eine mit Schwermetallen belastete Anschüttung. Ein darauf befindlicher Kinderspielplatz ist daraufhin 1995 in Bezug auf die Nutzung als Kinderspielplatz saniert worden (Geotextil, Oberflächen-Bodenaustausch). Ansonsten ist die Verunreinigung im Boden verblieben. Aufgrund der Mächtigkeit bzw. Tiefe der vorgefundenen Verunreinigungen geht die Untere Bodenschutzbehörde davon aus, dass diese sich auch auf das Bebauungsplangebiet erstrecken.

Bei der Fläche Nr. 142 Wehbergerstraße 3 - 7 handelt es sich um den Altstandort einer Tankstelle mit Erdtanks, die Belastungen mit Kohlenwasserstoffen verursacht hat. Im Jahr 1991 ist hier im Rahmen eines Bauvorhabens das Erdreich untersucht und saniert worden. Aufgrund der punktuell vorgefundenen Belastung geht die Untere Bodenschutzbehörde nicht zwingend von einer weiträumigeren Verunreinigung aus. Auszuschließen ist dies jedoch nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Die Planänderung soll in erster Linie weitere Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude ermöglichen. Neubau und Bodenausschachtungen sind zurzeit nicht vorgesehen. Gemäß Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Bodenbelastung mit der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet vereinbar. Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde wird erst bei baulichen Aktivitäten auf dem Grundstück mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Begutachtung erforderlich. Durch eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird die Öffentlichkeit informiert und auf die Notwendigkeit der Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei zukünftigen Bauvorhaben aufmerksam gemacht.

6. 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 wer-

den. 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). Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

7. Kosten

Die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Kreisvereinigung Lüdenscheid e.V. trägt als Initiatorin der Bebauungsplanänderung die Planungskosten, die mit der Durchführung des Planverfahrens entstehen. Hierzu hat die Stadt Lüdenscheid einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch mit der Lebenshilfe geschlossen. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten für die hoheitlichen Aufgaben der Bauleitplanung, die nicht auf Dritte übertragbar sind.

Lüdenscheid, den 25.08.2008

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen

Beigeordneter