

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 606 "Goseborn", 2. Änderung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 606 "Goseborn", 2. Änderung im Stadtteil Höh sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sonderschule des Märkischen Kreises an der Bonhoefferstraße geschaffen werden. Die Sonderschule wird zur Zeit von 190 Kindern und Jugendlichen mit zumeist geistiger Behinderung besucht. Die räumlichen Bedingungen für einen geregelten Schulablauf reichen nicht mehr aus. Hierfür müssten weitere vier bis fünf Räume zur Verfügung stehen. Darüber hinaus rechnet man für das Jahr 2003 mit einer Schülerzahl von etwa 205 Schülern, sodass sich die Zahl der fehlenden Klassenräume auf sechs erhöhen würde. Der geplante Anbau an die Sonderschule soll dieser Raumnot Rechnung tragen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung ist vom Vorhabenträger ein architektonisches Konzept als Grundlage für die geplante Bebauung und Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung erarbeitet worden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bonhoefferstraße und umfaßt das Grundstück der Auferstehungskirche an der Einmündung in den Höher Weg im Osten, daran angrenzend das Gelände des Altenhilfezentrums des Perthes Werkes und schließlich das Grundstück der Sonderschule des Märkischen Kreises im Westen mit einem südlich daran angrenzenden Waldstück.

2.2 Planerische Vorgaben

Der seit dem 30.11.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 606 "Goseborn" in der Fassung der ersten Änderung setzt in dem zu ändernden Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" fest. Zusätzlich weist er diesen Bereich als "Gemeinbedarfsflächen" mit den Zweckbestimmungen "Sonderschule" und "Diakonisches Zentrum" aus. Das Waldgrundstück ist als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Das übrige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 606 "Goseborn" in der Fassung der ersten Änderung nördlich der Bonhoefferstraße bleibt von der Änderung unberührt.

Das Plangebiet liegt auf einem stark geneigten Westhang südlich der Bonhoefferstraße. Die Grundstücke sind bereits bebaut, bieten aber noch Erweiterungsmöglichkeiten. Insbesondere auf dem Grundstück des Altenhilfezentrums beste-

hen im, von der Straße aus gesehen, rückwärtigen Teil und auf der Grenze zur Sonderschule Baulandreserven.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Planungsziel ist es, die notwendige Erweiterung der Sonderschule des Märkischen Kreises planungsrechtlich zu ermöglichen. Da die geplante Schulerweiterung, die sich östlich an das bestehende Gebäude der Sonderschule anschließen soll, über die bestehende Festsetzung der Sonderschulfläche hinausgeht und Teile der Fläche des Perthes Werkes in Anspruch nimmt, wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sonderschule vergrößert. Die Gemeinbedarfsfläche des Altenhilfezentrums wird entsprechend verkleinert. Der Märkische Kreis beabsichtigt, die benötigten Flächen vom Perthes Werk zu erwerben, so dass auch eigentumsrechtlich eine eindeutige Regelung angestrebt wird. Nach Absprache mit dem Perthes Werk wird die Zweckbestimmung "Diakonisches Zentrum" geändert in "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Altenhilfezentrum", was die tatsächliche Nutzung eindeutiger beschreibt. An der Bonhoefferstraße Ecke Höher Weg besteht eine dritte Gemeinbedarfsnutzung, die im Ursprungsplan dem Diakonischen Zentrum zugeordnet ist. Entsprechend der vorhandenen Nutzung durch die Auferstehungskirche und den gegebenen Eigentumsverhältnissen wird hier eine Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Das im Ursprungsplan festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" entfällt, da sich das gesamte Gebiet faktisch zu einer reinen Gemeinbedarfsfläche entwickelt hat.

Die Haupterschließung des Schulgrundstückes soll wie bisher über die Bonhoefferstraße erfolgen. Durch den geplanten Anbau können aus topografischen Gründen Küchenanlieferungen, mehrmals jährlich erforderliche Anfahrten für Technik- und Wartungsarbeiten sowie die Anbindung der Hausmeisterwohnung nicht mehr über die Bonhoefferstraße erfolgen. Dieser geringfügige Privat- und Anlieferverkehr, der im wesentlichen aus der jeweils einmal täglichen Anlieferung von Milch und Lebensmittel für die Zentralküche per Lieferwagen oder Klein-LKW sowie in größeren Abständen aus Techniker- und Wartungsanfahrten besteht, soll über die Straße "Im Goseborn" erfolgen, über die das Schulgrundstück an seiner westlichen Seite ebenfalls erschlossen ist. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehre wird eine Beeinträchtigung des Reinen Wohngebietes, das die Straße "Im Goseborn" erschließt, nicht befürchtet. Aufgrund des durch neu geplante und von der Bonhoefferstraße anzufahrende Parkplätze entfallenden Parksuchverkehrs in dieser Straße ist vielmehr eine Verbesserung der Situation der Anwohner zu erwarten. Die heute auf dem Schulgrundstück bestehenden 15 Stellplätze decken den vorhandenen Bedarf durch Lehrer und Besucher nicht. Im Zuge der geplanten Erweiterung sollen insgesamt 53 Parkplätze und 3 Behindertenparkplätze, die allesamt von der Bonhoefferstraße erschlossen werden, auf den Grundstücken der Sonderschule und des Altenhilfezentrums entstehen. Von diesen Stellplätzen sollen allein 44 als Lehrer- und Besucherstellplätze für die Sonderschule zur Verfügung stehen.

Über das Schulgrundstück besteht eine nicht öffentliche fußläufige Verbindung von der Bonhoefferstraße zur Straße "Im Goseborn". Diese Verbindung soll nach Aussagen des Märkischen Kreises als Angebot für die Bevölkerung auch weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund des Anbaus und der topografischen Situation werden allerdings zukünftig Treppen zu überwinden sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen und überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Geschossigkeit bleiben im Bereich der Kirche und des Altenhilfezentrums mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und fünf zulässigen Vollgeschossen unverändert. Von der Zahl der Vollgeschosse können nach wie vor Ausnahmen zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Hierbei wurde die nunmehr anzuwendende Baunutzungsverordnung von 1990 zu Grunde gelegt.

Bei der Sonderschule, die im Ursprungsplan mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen GFZ von 0,5 bei drei zulässigen Vollgeschossen eine eher geringe Ausnutzbarkeit des Grundstücks aufweist, ist eine Erhöhung der Maße der Nutzung erforderlich. Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,55 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis zu 0,85 für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung zulässig ist. Diese Ausnahme ist aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und des für Schulen typischen Bedarfs an Nebenanlagen, zum Beispiel für Spiel- und Pausenhöfe, notwendig. Die maximal zulässige GFZ, die derzeit durch den Gebäudebestand bereits leicht überschritten ist, wird auf 1,0 erhöht. Damit wird eine städtebaulich erwünschte Verdichtung auf dem Grundstück und der Anbau an die Schule ermöglicht. Die Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird aufgrund des sehr steilen Geländes und des komplexen Baukörpers der Sonderschule zugunsten einer konkreten Höhenfestsetzung ersetzt. Im Bereich des Schulgebäudes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe des Gebäudebestandes auf 430 m über NN festgesetzt. Auf dem Grundstücksteil des Erweiterungsbaus wird eine maximale Gebäudehöhe von 438 m über NN festgesetzt. Diese Höhe ist wesentlich niedriger als die bestehende Gebäude des Altenhilfezentrums und beeinträchtigt die Nachbarschaft nicht. Der geplante Erweiterungsbau wirkt von der Bonhoefferstraße zweigeschossig und vom Grundstück des Perthes Werkes eingeschossig. Er fügt sich optimal in die vorhandene Topografie ein.

Die überbaubaren Flächen sind weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Da der bestehende Wald jedoch dem Bundeswald- und Landesforstgesetz unterliegt, bedeutet dies, dass die Belange des Forstes (Waldabstand) bei der Bauleitplanung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu berücksichtigen sind. Der im Ursprungsplan bestehende Abstand von 5 m zwischen der überbaubaren Fläche und dem Waldgrundstück ist als Waldabstand nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird auf Anregung des Forstamtes und mit dem Einverständnis des Perthes Werkes als betroffenen Grundstückseigentümer die Baugrenze auf den noch nicht bebauten Grundstücksteilen nördlich und östlich des Waldes auf 25 m bis zur Grundstücksgrenze zurückgenommen. Lediglich das bestehende Schulgebäude, welches mit einer Ecke bis zu 5 m an den Wald heranreicht und ein kleiner Teil des geplanten Schulgebäudes, der bis zu 15 m an den Wald heranrückt, unterschreiten in Absprache mit dem Forstamt diesen 25 m Abstand. In diesen Bereichen soll der bestehende Wald in einen gestuften Waldrand umgewandelt werden, so dass sich auch hier ein Abstand von 25 m zwischen Wald und überbaubarer Fläche ergibt. Diese Waldumbaumaßnahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. In den Abstandsflächen östlich des Waldes soll ein Teil der zusätzlich geplanten Stellplätze untergebracht werden.

3.3 Versickerung, Leitungsrechte

Die bebauten Grundstücke sind an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen. Neue überbaubare Flächen kommen durch die Planänderung nicht hinzu, so

dass der § 51 a des Landeswassergesetzes, der eine Versickerung des Niederschlagswassers vorsieht, nicht zur Anwendung kommt.

Ein im Ursprungsplan festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid für eine Wasserleitung entfällt im Bereich des Schulgrundstückes, da diese Wasserleitung im Einvernehmen mit den Stadtwerken durch die Schulerweiterung überbaut wird. Deren dauerhafte Sicherung erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch und private Verträge. Außerhalb des Schulgrundstückes bleibt das Leitungsrecht erhalten. Dies gilt auch für die Kanal-Leitungsrechte zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) am Wendehammer der Bonhoefferstraße in Richtung der Straße "Im Goseborn".

3.4 Sonstige Umwelteinwirkungen

Da der Bebauungsplan bestehende Baurechte lediglich neu regelt, aber keinen zusätzlichen Freiraum in Anspruch nimmt, besteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Zwar wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Schulgrundstückes geringfügig erhöht, durch die Anwendung der neuen Baunutzungsverordnung erfolgt jedoch nunmehr, im Gegensatz zum Ursprungsplan, eine rechnerische Berücksichtigung der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie für Nebenanlagen. Dadurch ist eine 100%ige Versiegelung des Grundstückes nicht mehr möglich.

Negative Ein- bzw. Auswirkungen auf oder von dem Gebiet sind ansonsten nicht zu erwarten. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen gibt es nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises nicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege (Bodendenkmäler)

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld Einzelbaudenkmale bzw. Ensembles vorzufinden sind.

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 / 9375-0; Fax 02761 / 2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 NW).

3.6 Kosten

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 25.06.2002

Der Bürgermeister

In Vertretung



Ziemann
(Techn. Beigeordnete)

Ban 10.06.02
Ma 10/06/02

F. 10.10.2002
920 Fj.