

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 617
"Heerwiese"

I. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 617 "Heerwiese" setzt westlich der Straße Am Weiten Blick ein allgemeines Wohngebiet mit einer 18,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Diese Baufläche überdeckt im Bereich zwischen den Hausnummern 49 d und 51 zum größten Teil den Steilhang eines ehemaligen Steinbruches, so das eine Wohnbebauung durch die Geländeformation bedingt bisher nicht in Betracht kam. In einer Bauvoranfrage liegt der Stadt Lüdenscheid für das Grundstück des ehemaligen Steinbruches zwischen Heedfelder Str. und Am Weiten Blick ein Entwurf vor, der das dortige schwierige Geländeprofil für eine Terrassenbebauung nutzen will. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung dieses z. Z. als Lagerplatz für Bauschutt und Metallabfälle dienenden Grundstücks für eine Wohnbebauung sinnvoll, und stellt stadtgestalterisch eine Aufwertung des Bereiches dar. Um diesen Bebauungsvorschlag realisieren zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 617 "Heerwiese" erforderlich.

II. Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flurstücke Nr. 50, 51, 52, 646, 1930, 1931, 2055, 2057 und 2059 in einem Bereich zwischen Heedfelder Straße und der Straße Am Weiten Blick.

III. Inhalt der Planänderung

Um die eingangs beschriebene terrassierte Wohnbebauung zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Planänderung wie folgt geändert werden:

Entlang der Straße Am Weiten Blick wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 18,0 auf 30,0 m vergrößert. Um die Neuplanung in den Bestand räumlich einzufügen, wird die vordere Baugrenze an der Straße Am Weiten Blick der bestehenden Reihenhausbebauung angeglichen und von 5,0 m auf 9,0 m Straßenabstand zurückgenommen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Heedfelder Straße wird im Bereich der jetzigen Bebauung Nr. 118 um zusätzliche 8,0 m erweitert.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist im Anschluß an die Bauflächen eine Fläche für eine Gemeinschaftsgarage festgesetzt, die tlw. unter die Terrassenbebauung reicht. Sie dient dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis für die geplanten Wohneinheiten.

Es ist beabsichtigt, das bestehende gewerbeähnlich genutzte Gebäude Nr. 118 abzubauen, um die gewonnene Fläche für eine weitere terrassenförmige Wohnbebauung zu nutzen.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht unverändert einem WA-Gebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Inhalte der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 umgestellt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 wird auf 0,4 erhöht, da nunmehr nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eingerechnet werden. Analog hierzu wird die ursprüngliche GFZ von 0,4 einheitlich auf das Maß von 0,6 festgesetzt. Diese Erhöhung wird durch die beabsichtigte terrassierte Bauweise, die im textlichen Teil der Bebauungsplanänderung als abweichende Bauweise ausdrücklich zulässig ist, erforderlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen regelt sich nicht mehr allein durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, sondern bei der terrassierten Bebauung durch konkret festgesetzte maximale Traufhöhen in den verschiedenen Gebäudeebenen (vgl. hierzu die Systemskizze unter Punkt B) - Sonstige Darstellungen - im textlichen Teil der Bebauungsplanänderung). Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von FH = 431,5 westlich der Reihenhausbebauung Am Weiten Blick Nr. 49 - 49 d soll planungsrechtlich eine unzumutbare Sichtbeeinträchtigung der Reihenhausgruppe durch die geplante terrassierte Bebauung ausgeschlossen werden. Um eine Neubebauung höhenmäßig in das vorhandene Straßenbild Am Weiten Blick einzufügen, sind im dortigen Bereich ebenfalls maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Gewährleistung einer höhenmäßig angemessenen Gebäudeformation, die einerseits die topographischen Gegebenheiten aufnimmt und sich andererseits in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt.

Entlang der Heedfelder Str. ist die bestehende Böschung als private Grünfläche festgesetzt, mit dem Ziel, die vorhandenen Bäume und Sträucher zu schützen und zu erhalten. Dort stehen großkronige Laubbäume, die eine Trennungs-, Gliederungs- und Sichtschutzfunktion zwischen Verkehrsfläche und Wohnnutzung übernehmen. Tlw. werden von dem Grünstreifen auch Immissionschutzfunktion erfüllt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich drei stattliche Eichenaltbäume, die als erhaltenswert festgesetzt werden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

Aus stadtgestalterischen aber auch aus kleinklimatischen und stadtökologischen Gründen ist beabsichtigt, über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eine extensive Dachbegrünung für bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen mit einem Flachdach zu fordern. Die Flachdachbegrünung stellt einen Ausgleich für die durch Bebauung und Zuwegung versiegelten Grundstücksbereiche dar. Sie ist in Absprache mit dem planenden Architekten entwickelt worden, der über einen erhöhten Grünanteil in der Umlage den Wohnwert der Terrassenbebauung steigern will.

Die baukonstruktiv erforderlichen Mehrkosten für die Dachbepflanzung können somit in der Finanzkalkulation für die Neubauten frühzeitig berücksichtigt werden. Die Festsetzung einer Dachbegrünung betrifft ausschließlich neu zu bebauende Bereiche, so daß kostenaufwendige Umbaumaßnahmen an vorhandenen Dächern nicht in Betracht kommen. Im übrigen beschränkt sich die Festsetzung der Dachbegrünung ausschließlich auf Flachdächer, Satteldächer werden hiervon nicht berührt.

V. Altlasten

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme stellte sich heraus, daß der ehemalige Steinbruch mit Bauschutt verfüllt wurde und der Boden aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Lagerplatz für Metallschrott umweltgefährdende Stoffe enthalten könnte.

In Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umweltschutz des Märkischen Kreises, dem Planungsamt der Stadt Lüdenscheid, einem Bodengutachter sowie dem Grundstückseigentümer wurde ein Untersuchungsprogramm für eine Gefährdungsabschätzung des Grundstückes im Hinblick auf eine zukünftige Wohnnutzung ausgearbeitet.

Bei einer ersten Untersuchung des Geländes "Heedfelder Str. 118" im Mai 1991 durch ein Bodengutachterbüro wurden Bodenbelastungen, insbesondere durch Schwermetalle, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe und chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt.

Die Schadstoffe gelangten aufgrund der langjährigen Nutzung des ehemaligen Steinbruches als Schrottplatz für Metallteile in den Untergrund. Als Ergebnis dieser ersten Untersuchung stellte sich heraus, daß das Untersuchungsgelände aufgrund seiner hohen Kontamination im derzeitigen Zustand für eine Bebauung nicht geeignet ist.

Auf der Grundlage einer möglichen Grundwassergefährdung und einer Gefährdung durch die Ausgasung leicht flüchtiger Schadstoffe fand im Oktober 1991 vom selben Institut eine ergänzende Grundstücksuntersuchung statt.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wurden Möglichkeiten zur Sanierung bzw. zur Unterbindung eventueller Immissionen erarbeitet. Im Hinblick auf eine künftige Wohnnutzung und die damit notwendige Sanierung des Grundstückes hat das Institut für Bodensanierung einen detaillierten Maßnahmenkatalog aufgestellt. Die einzelnen Maßnahmen sind dem anliegenden Gutachten (Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Hennenerstr. 60 a, 5860 Iserlohn) vom 30.10.1991 zu entnehmen.

Als zusammenfassendes Ergebnis der Bodengutachten kann festgestellt werden, daß städtebaulich der Gesichtspunkt der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt ist, wenn die Auflagen des Maßnahmenkataloges durchgeführt werden. Der Grundstückseigentümer hat sich dazu durch Baulasterklärung verpflichtet. Die Einhaltung der Auflagen kann mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts nicht sichergestellt werden. Ein geeigneteres Mittel ist hier das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte

bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, wobei eine mögliche Baugenehmigung konkret an Auflagen oder Bedingungen (nach § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz) aus dem Maßnahmenkatalog des Bodengutachters geknüpft werden muß. Die technischen Meß- und Überwachungsanlagen sind parallel zum Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde (Amt für öffentliche Ordnung und Umweltschutz des Märkischen Kreises) abzustimmen.

Informationen zur genauen Zusammensetzung bzw. den Umfang der Kontamination, Aussagen über konkrete Auswirkungen der Altlast auf die Umwelt sowie detaillierte Untersuchungsergebnisse sind aus den anliegenden Ausfertigungen der Bodengutachten entnehmbar.

VI. Verkehrslärm

Die schalltechnische Belastung der beabsichtigten Wohnnutzung durch Verkehrslärmimmissionen der Heedfelder Straße wurde anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - untersucht.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen im ungünstigsten Falle bei 62,55 dB tags / 52,75 dB nachts und damit über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der o. g. Richtlinien von 55 dB tags / 45 dB nachts.

Das entspricht einer Zuordnung des Planänderungsgebietes in den Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (vom Nov. 1989) -.

Die DIN 4109 bietet in Verbindung mit dem Einführungserlaß des Landesministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 zu dieser DIN-Norm eine gute Möglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Schallschutzmaßnahmen und Schallschutznachweise verbindlich zu regeln.

Auf die Notwendigkeit von schallschützenden Maßnahmen an den geplanten Gebäuden wird in den textlichen Festsetzungen unter § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingegangen. Dadurch wird gewährleistet, daß für die Außenbauteile wie Fenster, Wände, Decken, Dächer etc. entsprechende Schalldämm-Maße eingehalten werden.

VII. Kosten und Folgeverfahren

Durch die Änderung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Die verkehrliche und die abwassertechnische Erschließung der geplanten Wohngebäude kann über die Heedfelder Straße erfolgen.

Lüdenscheid, 17.02.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

