

Stadt Lüdenscheid  
\_ Planungsamt -

Für Belegung gem.:  
§ 10 BauGR

## B e g r ü n d u n g

### für den

### Bebauungsplan Nr. 638

### Wermecker Grund

#### 1. Anlaß der Planaufstellung

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 203) steht im Hintergelände ein Gebäude, welches als Kinderhort genutzt wird. Der bauliche Zustand des Gebäudes weist erhebliche Mängel auf und darüber hinaus entspricht seine innere Aufteilung sowie die Gestaltung der Außenanlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Weiter ist für den im Bereich Wehberg vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der Kinderhort mittlerweile zu klein geworden. Das Gebäude soll daher abgebrochen und durch einen Neubau, der für eine Hortgruppe und zwei altersgemischte Gruppen Platz bietet, ersetzt werden.

Der Baukörper des neuen Kindergartens wird deutlich größer sein, als der bisherige Kinderhort. Um dieses Bauvorhaben in die angrenzende Wohnbebauung einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dieses Verfahrens sollen auch die sonstigen auf dem städtischen Grundstück vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportanlage, Turnhalle, Spielplatz) auf eine planungsrechtlich klare Grundlage gestellt werden.

#### 2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung begründet sich aus dem Verlauf der Straße "Wermecker Grund", die das Plangebiet mit seinen Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen an 3 Seiten umschließt. Außer der Schaffung von Neubau bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für diese beiden Nutzungsarten soll auch das in vielen Jahren gewachsene Nebeneinander beider Nutzungen planungsrechtlich klar definiert werden.

##### Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete sind mit Mietgeschoßwohnungen bebaut; Baulücken bestehen hier nicht mehr. Um die heutige ruhige Wohnsituation zu erhalten, werden generell nur die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach Abs. 3 würden das Plangebiet mit zusätzlichem Verkehr und Lärm belasten und sind daher hier nicht erwünscht.

### Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da die Mietwohnungen teilweise über enge Grundrisse verfügen, soll für künftige Erweiterungsabsichten eine ausreichend bemessene überbaubare Grundstücksfläche vorhanden sein. Die Bautiefe wird daher auf 13 m festgesetzt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden nur die vorhandenen bzw. fest geplanten Einrichtungen in eine überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Die übrigen als Grünfläche in Erscheinung tretenden Bereiche werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, daß das heutige Erscheinungsbild auch in Zukunft gewahrt bleibt.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird auf den bebauten Grundstücken der Bestand gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude in beschränktem Umfang ermöglicht.

Auf der Gemeinbedarfsfläche kann auf die Festsetzung von Ausnutzungsziffern verzichtet werden, weil aufgrund der geringen überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Ausnutzungen der Baunutzungsverordnung weit unterschritten werden.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, weil sie sowohl durch die vorhandene Wohnbebauung wie auch der Gemeinbedarfsbauten vorgegeben ist. Hierdurch wird der heutige Bebauungscharakter im Plangebiet auch für die Zukunft gesichert.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Im Laufe vieler Jahre sind auf der Gemeinbedarfsfläche verschiedene Einrichtungen entstanden, die heute einen Kinderhort, eine Turnhalle, eine Sportanlage für den Schul- und Vereinssport sowie einen Kinderspielplatz umfassen. Die Einrichtungen werden an drei Seiten von II-geschossigen Miethäusern und deren Gartenbereiche eingerahmt. Die Bewohner haben sich in den vielen Jahren des gemeinsamen Bestehens an die gelegentlichen Lärmbelästigungen vor allem durch den Sport gewöhnt und bisher keine Klagen vorgetragen. Sie selbst nutzen die Flächen außerhalb der Trainingszeiten für verschiedene Spiel- und Freizeitaktivitäten. Diese Situation soll daher nicht durch Festsetzung von Nutzungs- und Lärmschutz-beschränkungen gestört werden

Im Kataster der Altablagerungen und gefahrverdächtigen Altstandorte der Stadt Lüdenscheid ist der Bereich unter der lfd. Nr. 45 (Anlagennr.: 4711/015) erfaßt. Die von städtischer Seite durchgeführten Ermittlungen ergaben bisher, daß in diesem ehemaligen Bacheinschnitt vor 1940 eine öffentliche Hausmülldeponie bestand.

Im Zusammenhang mit den Neubauplänen für den Kindergarten entstand somit die Frage nach möglicherweise vorliegenden Kontaminationen. Von der Stadt wurde zur Klärung ein Fachgutachter beauftragt, der in Abstimmung mit dem StAWA Hagen den genauen Umfang der erforderlichen Untersuchungen festlegte. Die gutachterliche Stellungnahme erbrachte folgendes Ergebnis (Zitat aus dem Gutachten):

"Die ehemalige Kippe (Hausmüll) gibt keine Gase mehr ab. Grundwasser ist offenbar im Kippenbereich nicht vorhanden. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Eluate zeigen, daß die gemessenen Werte meist unterhalb der Nachweisgrenze und unterhalb der Toleranzgrenze für Trinkwasser liegen.

Daher kann gefolgert werden:

1. Es besteht keine Notwendigkeit, dieses Material zu entfernen.
2. Es ist ohne Bedenken möglich, auf der Fläche Gebäude zu errichten.

Da keinerlei Gasgehalt festgestellt wurde, erscheint es als nicht erforderlich, konstruktive Maßnahmen gegen evtl. austretendes Gas (Metan) zu ergreifen."

Aufgrund dieses Ergebnisses besteht nunmehr Sicherheit darüber, daß der Kindergarten wie vorgesehen errichtet werden kann und alle übrigen Gemeinbedarfseinrichtungen ohne Einschränkungen weiter betrieben werden können.

#### Verkehrsflächen

Soweit das Plangebiet durch öffentliche Verkehrsflächen berührt wird, wurden an der jeweiligen Grenze Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Eine Einbeziehung der Straßenfläche in das Bebauungsplangebiet erscheint nicht notwendig, weil der bestehende Ausbau nicht geändert werden soll.

Vom Wermecker Grund verläuft ein Fußweg auf das Hintergelände der Gemeinbedarfsfläche, über dessen westlichen Abschnitt auch der heutige Kinderhort erschlossen wird. Da sich diese Lösung in der Vergangenheit bewährt hat, soll auch der künftige Kindergarten hierüber erschlossen werden. Im östlichen Abschnitt bleibt der Fußweg als nicht befahrbare Fläche erhalten und erschließt den umliegenden Bewohnern die Freiflächen als Spiel- und Freizeitgelände.

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplangebiet stehenden erhaltenswerten Bäume sollen auf Dauer gesichert werden, weil sie für das städtebauliche Erscheinungsbild sowie für das Kleinklima in ihren Bereich positive Beiträge leisten. Auf der Fläche unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Wurzelraum und/oder die Baumkrone beeinträchtigen. Dies könnten z. B. jene Bauvorhaben sein, die einen Unterbau erfordern und dabei den Wurzelraum verletzen bzw. die aufgrund ihrer Geschoßhöhe Rückschnitte im Baumkronenbereich erforderlich machen würden.

3. Anderung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung wurde vom städtischen Hochbauamt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Kindergarten-Neubau angeregt. Weil dies die Grundzüge der Planung nicht berührte, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Von der Änderung war lediglich ein Grundstück betroffen, welches im Eigentum der Stadt steht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung nicht berührt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH gewährleistet. Durch den Neubau des Kindergartens werden keine Leitungsumlegungen oder Leitungsneuverlegungen erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten zentralen Abwasserbeseitigungsplan für die Stadt Lüdenscheid enthalten. Der Bereich Wermecker Grund entwässert durch einen Kanal, der an der Turnhalle Grünewald vorbei die Bundebahntrasse kreuzt und dann westlich der Bebauung Dammstraße über das MVG-Gelände durch die Straße Asenberg dem Rahmedesammler zugeführt wird. Das StAWA weist auf eine mangelnde Leistungsfähigkeit der alten Kanäle hin, was auf der gesamten Länge zwischen Turnhalle Grünewald und der Anbindung an den Rahmedesammler zutrifft. Im einzelnen sind die Haltungen im Kreuzungsbereich der DB geringfügig (ca. 10 - 15 %), der weiterführende Kanal jedoch bis zu 290 % überlastet, so daß jede weitere Belastung zu Komplikationen führen kann. Die Neuplanung zur Sanierung des Kanals ist begonnen worden. Mit einer Verbesserung der Situation kann ab 1989 gerechnet werden. Der neue Kindergarten wird vor diesem Datum nicht fertiggestellt sein, so daß durch die vorgesehene Vergrößerung auch keine erhöhten Belastungen des Kanals zu erwarten sind.

Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrgut erfolgt durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Lüdenscheid zur zentralen Mülldeponie des Märkischen Kreises nach Klein-Leifringhausen.

5. Kostenschätzung, Folgeverfahren und Folgemaßnahmen

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Kosten in Bezug auf den Neubau des Kindergartens und der Gestaltung seiner Außenanlagen.

Da dieses Vorhaben erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Angriff genommen werden soll, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben zur Höhe der entstehenden Kosten gemacht werden.

Lüdenscheid, den 20.01.1988

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schönemann)  
Techn. Beigeordneter

19.01.1988