

rechtskräftig seit 10.06.88

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 716 "Änderung Wettringhof", 1. Änderung

I. Anlaß der Planänderung

In Wettringhof werden Räume für die Kinder- und Jugendarbeit benötigt. Ausschlaggebend für den Bedarf sind die hohe Anzahl von Kindern und Jugendlichen - die mit ca. 200 doppelt so hoch ist, wie die der benachbarten statistischen Bezirke - und der derzeitige Besuch des Kindertreffs in Augustenthal (alte Schule), der zu etwa 80 % von Kindern aus Wettringhof erfolgt. Auch kann mit dem Bau der Jugendräume in Wettringhof eine leichtere und gefahrlosere Erreichbarkeit gewonnen werden. Der etwa 2 km lange Fußweg führt nämlich größtenteils über die Landstraße 1274 und die Bundesstraße 229, die beide keinen Gehweg aufweisen. Die Kinder werden deshalb z. Z. mit PKW gebracht oder benutzen den Bus.

Die Kinder- und Jugendarbeit soll von einer pädagogischen Fachkraft geleistet werden. Die pädagogische Nutzfläche soll 180 m² betragen. Es handelt sich damit um eine Größenordnung, die unter der Kategorie der Kleinen-Offenen-Tür liegt. Die Fläche teilt sich voraussichtlich wie folgt auf:

Raum für Veranstaltungen	40 m ²
Gruppenraum für Kinder	30 m ²
Gruppenraum für Jugendliche	35 m ²
Küche	15 m ²
Werkraum	30 m ²
Büro	15 m ²
Abstellraum ca. zuzüglich Toiletten und Flur.	15 m ²

Es ergibt sich die Möglichkeit, die Jugendräume im Untergeschoß einer Zwei-Gruppen-Kindertageseinrichtung einzurichten, die auf einer Fläche für Gemeinbedarf inmitten Wettringhofs geplant ist (Ratsbeschluß vom 30.03.1987). Der Bebauungsplan weist zwar "Kindertagesstätte (Kindergarten, Hort)" aus, jedoch keine Jugendräume. Deshalb muß der Plan geändert werden.

II. Inhalt der Planänderung

Das etwa 2000 m² große städtische Grundstück grenzt an ein WA-Gebiet mit Geschoßwohnungsbau, Gaststätte, Spiel- und Bolzplatz an. Im Süden schließt sich ein WR-Gebiet mit teilweise bebauten Einfamilienhausgrundstücken an.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die gegenwärtig bis auf 5 m an die Grundstücksgrenzen heranreicht, soll so weit reduziert werden, daß ein etwa 500 m² großer Baukörper mit Möglich-

keiten zur Gliederung Platz hat. Diese Fläche wird südlich der Baumgruppe plaziert, weil diese erhaltenbleiben soll.

Die Größe der Fläche wird durch die Erfordernisse der Kindertageseinrichtung bestimmt, die das Erdgeschoß ausfüllen wird.

Die Jugendräume werden im Untergeschoß, das sich zum Tal hin öffnet, eingerichtet. Die entsprechende Festsetzung lautet "Jugendräume im Untergeschoß der Kindertagesstätte".

Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit bleiben unverändert (GRZ 0,3, GFZ 0,7, I/II), weil das anstehende Projekt eine Veränderung nicht erfordert.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird im Südosten um etwa 90 m² verkleinert. Diese zum Grundstück Am Waldberg, 45 gehörende Fläche ist mit immergrünen Gehölzen bewachsen und soll der derzeitigen Nutzung entsprechend als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die Verkleinerung der Fläche für Gemeinbedarf steht der Realisierung des Projektes Kindertageseinrichtung /Jugendräume nicht im Wege und kommt auch dem Wunsch des Eigentümers entgegen.

III. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Lärmeinwirkungen insbesondere in die benachbarten Wohngrundstücke hinein sind bauliche Vorkehrungen und weitere Maßnahmen vorgesehen, die mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hagen erörtert worden sind. Diese können zum Teil als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zum Teil werden sie als Absichtserklärungen in der Begründung erwähnt, deren Einhaltung dadurch gewährleistet ist, daß die Stadt Träger der Einrichtung ist.

1. Betrieb

Die Kinder- und Jugendarbeit findet montags bis freitags von ca. 14 - 22.00 Uhr statt. An Wochenenden ist ein Betrieb nicht beabsichtigt.

2. Innenaktivitäten

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB bietet die Möglichkeit, "eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" festzusetzen. Diese Vorkehrungen sollen in folgendem bestehen:

"Die Außenbauteile einschl. der Öffnungen des Gebäudes im Untergeschoß (Jugendräume) müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 35$ dB aufweisen (Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3)."

Verbunden mit der Absicht, einen Lautstärkenbegrenzer in die Musikanlage einzubauen (ein Verfahren, das z. B. aus Arbeitsschutzgründen in Diskotheken üblich ist), damit der Lärmpegel von 85 dB(A) nicht überschritten wird, ist gewährleistet, daß der Pegel außerhalb der Jugendräume 50 dB(A) nicht überschreitet.

Weiterhin sollen die Fenster so gebaut werden, daß sie nur mit einem Spezialschlüssel geöffnet werden können. Dadurch wird eine besondere Lüftung erforderlich (z. B. sog. Schallschutzschleusen in den Fenstern).

3. Außenaktivitäten

Die Außenanlagen werden so gestaltet, daß Lärmeinwirkungen durch lärmintensive Veranstaltungen (z. B. Musik, Tanz, Gesang, Tischtennis) nicht stattfinden können. Auch andere Veranstaltungen werden ab 19.00 Uhr ausgeschlossen (Ruhezeit von 19 - 22.00 Uhr nach VDI-Richtlinien).

4. Motorisierter Fahrverkehr

Wettringhof ist ein Stadtteil Lüdenscheids (ca. 800 Einwohner), der in einer Entfernung von ca. 2 km vom Rand der bebauten Stadt liegt. Seine Lage zeichnet sich daher durch eine gewisse Abgeschlossenheit aus. Somit rekrutieren sich die Benutzer der Jugendräume im wesentlichen aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Motorisierte Anreisen sind dementsprechend als äußerst gering anzusetzen und bei der Berechnung der Immissionsbelastung vernachlässigbar.

Die Zufahrt ist nur von der Straße Am Waldberg möglich. Die Stellplätze werden direkt an der Straße angeordnet. Das Befahren des Grundstückes ist darüber hinaus aus topographischen Gründen nicht möglich.

5. Bepflanzung

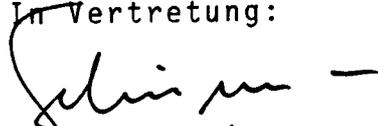
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB bietet die Möglichkeit, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festzusetzen. Um eine optische Abtrennung zu den benachbarten Grundstücken zu erreichen, soll hiervon Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, einen 3 m breiten Pflanzstreifen für eine zweireihige Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.

IV. Kosten

Eine Förderung ist wegen der geringen Größe der pädagogischen Nutzfläche nicht möglich. Der Stadt entstehen nach überschläglicher Ermittlung Kosten in Höhe von 300.000,00 DM.

Lüdenscheid, den 01.07.1987

Der Stadtdirektor.
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

