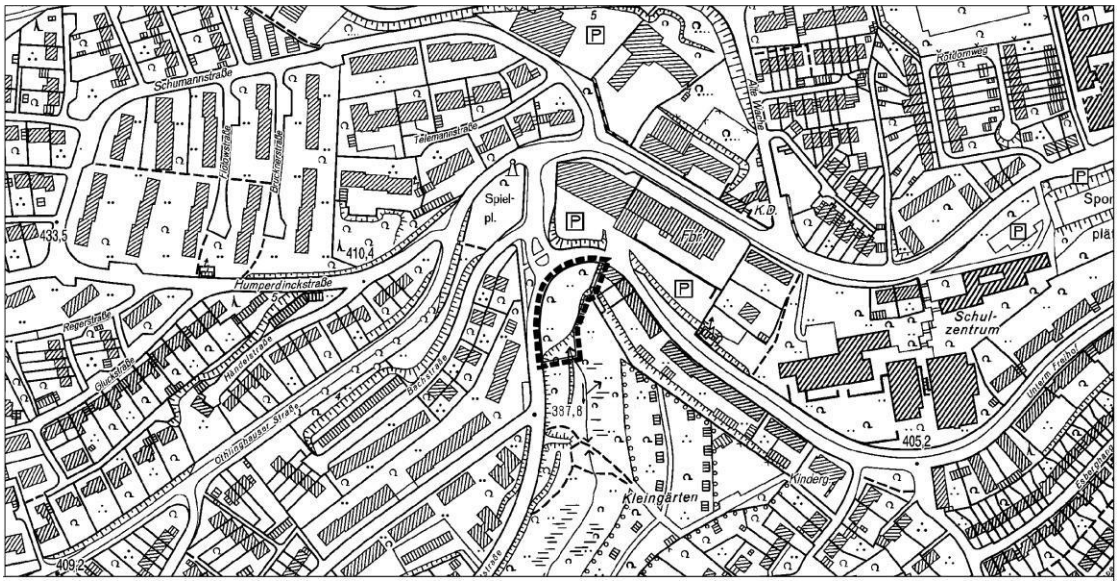
Begründung

Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung



Inhalt

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4
2. Planungsrechtliche Situation 4
Flächennutzungsplan 4
Landschaftsplan 4
Bebauungspläne 4
3. Bestandssituation 5
Stadträumliche Einbindung/ Lage 5
Eigentumsverhältnisse 5
Infrastruktur 5
4. Inhalt des Planes 5
Art der baulichen Nutzung 5
Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 6
Grünflächen 6
Örtliche Bauvorschriften 6
5. Umweltbelange 7
Artenschutzprüfung 7
Schutzgut Boden/ Fläche 8
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft 8
Schutzgut Mensch 9
Schutzgut Wasser 9
Schutzgut Luft und Klima 9
Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
6. Altlasten 10
7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe 10
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege 10
9. Städtebauliche Daten 11
10. Kosten 11

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im Jahr 2016 erstellte das Büro empirica das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Lüdenscheid. Dieses zeigt die Leitlinien für den Lüdenscheider Wohnungsmarkt auf und wurde durch den Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 03.04.2017 beschlossen. Für Lüdenscheid wurde in diesem Konzept ein Wohnraumbedarf von 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr kalkuliert und dieses Ziel soll sowohl durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan als auch durch eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich erreicht werden.

Die Freifläche im Übergang von der Mozartstraße in Unterm Freihof bietet Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die durch einen Investor geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern leistet einen Beitrag zur Erreichung der Zielvorstellung im dortigen Stadtteil.

Weiter wurde das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans, der Bau eines Jugendfreizeitheims auf der Gemeinbedarfsfläche, in den letzten 30 Jahren nicht verwirklicht und entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Stadt Lüdenscheid.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, rechtswirksam seit dem 19.12.2012, stellt die Fläche als Grünfläche dar. Diese Darstellung steht der Umplanung als Wohnbaufläche entgegen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes 3 „Lüdenscheid“ des Märkischen Kreises.

Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“, 4. Änderung überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof in der Fassung der 1. Änderung“ aus dem Jahr 1988. Der überplante Bereich des

urspürglichen Bebauungsplanes setzte eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim fest.

3. Bestandssituation

Stadträumliche Einbindung/ Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buckesfeld. Begrenzt wird das Gebiet durch die Straßen Unterm Freihof im Norden und Mozartstraße im Westen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Grünfläche und östlich an die vorhandene Bebauung der Straße Unterm Freihof.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Nahversorgungszentrum „Buckesfelder Straße/ Unterm Freihof“ mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sowie verschiedene Dienstleister, Ärzte, eine Bank und Gastronomie.

Eigentumsverhältnisse

Die in Rede stehende Fläche wurde teilweise durch einen Investor von der Stadt Lüdenscheid erworben. Ein Teil der Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Infrastruktur

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die angrenzenden Straße Unterm Freihof und Mozartstraße.

Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr findet sich am Nahversorgungs-zentrum Buckesfeld mit den Linien 40 und 41. Diese sichern die Anbindung an die Innenstadt und die Mobilität innerhalb des Stadtteils. Die Schulbuslinie 245 ergänzt das Angebot.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Strom-, Gas-, Wasserleitung und Abwasserkanäle in der Mozartstraße und Unterm Freihof.

4. Inhalt des Planes

Art der baulichen Nutzung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Art der baulichen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechend der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäuser und der angrenzenden Wohnbebauung Unterm Freihof 2a wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ werden die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sowie „Anlagen für sportlichen Zwecke“ ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich in die dort vorhandene Nutzungsstruktur nicht einfügen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Auch für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung. Gemäß des § 16 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Diese GRZ entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 511 „Unter Freihof“, 2. Änderung und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der geplanten Bebauung auf 1,2 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, die in Zusammenhang mit der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Unterm Freihof“ ein homogenes Ortsbild prägen werden.

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt werden, von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Eine offene Bauweise definiert sich über die maximale Gebäudelänge von 50 Metern und seitliche Grenzabstände. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht der Bebauungsplan einen Übergang zwischen der geschlossenen Bebauung Unterm Freihof Hausnummern 2a bis 8, mit einer Gesamtlänge von knapp 200 Metern, den Doppelhäusern an der Bachstraße und der offenen Bebauung an der Mozartstraße.

Grünflächen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Zuschnitt ergibt sich aus der Überplanung des ursprünglichen Planes. Die ehemals als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wird nicht in Gänze für die Realisierung der Wohnbebauung beansprucht, so dass die knapp 70 m² große Fläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“ in der Fassung der 1. Änderung zugeschlagen werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB können Bestimmung der BauNVO Einzug in den Bebauungsplan finden. In Verbindung mit § 89 BauO NW werden somit in dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Beschaffenheit der Stellplätze getroffen.

Auf Wohngebäuden werden entsprechend der umgebenden Dachlandschaften nur geneigte Dachflächen zugelassen. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,80 m lang) durchbrochen werden, wenn die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte nicht zulässig. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 2. Änderung, geltend im Bereich Unterm Freihof 2 und 2a, wird das maximale Maß von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten von drei Metern auf 5,80 m erhöht. Für eine barrierefreie innere Erschließung der Gebäude sind Treppenanlagen und ein Personenaufzug entsprechend DIN 18040 geplant. Auch im Dachgeschoss müssen die Wohneinheiten erschlossen sein, so dass der Zwerchgiebel, in dem sich die Treppenanlage und der Lift befinden, die Breite von etwa 5,80 m aufweisen wird.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagwassers von befestigten Oberflächen sind Stellplatzoberflächen, inklusive des Ober- und Unterbaus, wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Artenschutzprüfung

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung, die sich in drei Stufen aufteilt. Stufe I umfasst die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bei der Umsetzung des Plans beziehungsweise des Vorhabens. In der zweiten Stufe werden vertiefend die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG „Tötungs-, Störungsverbot, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen/-standorten“ geprüft. Stufe III beinhaltet

das Ausnahmeverfahren (§ 45 Abs. 7 BNatSchG), sobald gegen die Verbote der zweiten Stufe verstoßen wurde. Sofern in der ersten Stufe keine Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt oder keine planungsrelevanten Arten betroffen sind, kann auf die nachfolgenden Stufen verzichtet werden.

Für die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ prüfte das Büro Ökoplan-Kordges aus Hattingen im Juni 2019 das Artenspektrum und die Wirkfaktoren für das Vorhaben entsprechend der Artenschutzprüfung der Stufe I.

Aufgrund der Lage im urbanen Raum, angrenzend an Siedlungs- und Verkehrsflächen, sind erhebliche planungsrechtlich relevante Vorhabenswirkungen ausgeschlossen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden durch fehlende Habitatsstrukturen für Fledermäuse und planungsrelevante Brutvogelarten nahezu ausgeschlossen.

Um den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gerecht zu werden, sind Rodungs- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonendem Umgang mit Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung wird insofern Rechnung getragen, da sich die Fläche an einem integrierten Standort befindet, keine zusätzliche Fläche für die Erschließung in Anspruch genommen werden muss und das Grundstück mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser effizient, das heißt wenige Quadratmeter Boden pro Wohneinheit, ausgenutzt wird.

Weiter ist ein wesentlicher Teil der geplanten Wohnbaufläche von 1900 m² auch nach dem derzeitigen Planungsrecht, ca. 1550 m² Gemeinbedarfsfläche, bebaubar. So wird die mögliche Neuinanspruchnahme von Flächen gering gehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Wie schon im Abschnitt der Artenschutzprüfung erläutert, wird mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 511 „Unterm Freihof“ das Schutzgut Tiere und Pflanzen in geringem Maß beeinflusst, da sich der Standort innerhalb eines urbanen Raumes befindet und geeignete Biotop- und Habitatsstrukturen fehlen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Lärmimmissionen und Gerüche gehen von der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht aus. Insbesondere lärmende und olfaktorisch störende Nutzungen wie sportliche Anlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen.

Die Geräuschimmissionen der Umgebung, insbesondere der Zufahrt der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes, wurden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans untersucht. Schädliche Umwelteinwirkung gingen in Bezug auf die damals geplante Wohnbebauung, Unterm Freihof 2a, nicht aus. Die Geräuschimmissions- Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A)/ nachts 40 dB(A)) wurden nicht überschritten. Die Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung in südwestlicher Richtung entfernt sich von der Zufahrt und somit auch von den eventuell auftretenden Emissionen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Stehende Gewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur gesichert.

Südlich der Flächen befindet sich ein Siepen, der allerdings von dem Plan nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Einerseits ist die Nachverdichtung von integrierten Standorten im Hinblick auf die klimaneutrale fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsbereichen (Einzelhandel, Ärzte, Dienstleistungen) und Anschluss an die technische Infrastruktur als positiv zu betrachten. Die zusätzliche Versiegelung von Grünflächen und die Rodung der straßenbegleitenden Bäume haben andererseits negative Auswirkungen auf das Mirkoklima im Stadtteil.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Ebenso sind Bodendenkmäler nicht registriert und eine Entdeckung ist nicht zu erwarten.

Somit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6. Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 017 „Buckesfeld“ eingetragen. Es handelt sich um eine Altablagerung.

Über die Art der Zusammensetzung der Altablagerung liegt hier, auf der Grundlage eines Gutachtens vom Büro Schütz von 01/1987 mit 2 Bohrungen, die Aussage vor, dass die Mächtigkeit der Anschüttung an diesen Bohrpunkten 5,90 bzw. 7,60 m beträgt. Festgestellt wurden Sandsteine, Felsbruch, Lehm, Sand, Mörtelreste. Unterhalb der Anschüttung wurde steiniger Lehm und dann Fels erbohrt. Zudem liegen keine Hinweise auf "Industriemüll oder Hausmüll" vor. Die entnommene Wasserprobe beurteilt der Gutachter ebenfalls als unproblematisch.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde von Mai 2013 gibt es keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung der relevanten Schutzgüter. Somit sieht der Märkische Kreis eine „textliche Kennzeichnung“ in der Begründung als ausreichend an und wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich Standardauflagen erteilen. Bei erneuter Abfrage wurde diese Aussage bestätigt.

7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich drei Betriebe, die unter die 12. Bundesimmissionsschutzverordnung –Störfallverordnung- bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Umweltrichtlinie 2012/18/EU –Seveso III-Richtlinie-fallen.

Es handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH. Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet (Firma J. D. Geck GmbH).

Das Plangebiet liegt außerhalb der gutachterlich festgestellten Achtungsabstände zu den Störfallbetrieben.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-

Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

9. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2034 Quadratmeter, von denen 1967 m² als allgemeines Wohngebiet und 67m² als Grünfläche festgesetzt werden.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten. Über eine geschlossene Planungsvereinbarung werden dem Investor anteilig die Kosten des Verfahrens übertragen.

Lüdenscheid, den 17.08.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf
Fachbereichsleiter