

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 508 "Stucken", 3. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Im Jahre 1928 wurde in dem Gebäude Leifringhauser Straße Nr. 5 das Altenheim 'Helenenhöh' mit 22 Plätzen eingerichtet. Es war das weitaus kleinste und älteste städtische Altenheim. Durch die in den 80iger Jahren neu gebauten Alteneinrichtungen Bonhoeffer-Zentrum, Karl-Reeber-Zentrum, AWO-Seniorenwohnheim Parkstraße sowie das Altenheim im Sauerland-Center ergab sich die Möglichkeit, das modernisierungs- und sanierungsbedürftige Altenheim 'Helenenhöh' zu schließen. Es wären umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich gewesen, um die Anforderungen der Heimaufsicht zu erfüllen, so daß die Aufgabe als Altenheim im Jahre 1987 erfolgte. Ab Juni 1987 wurde das Gebäude als Übergangwohnheim für die vorläufige Unterbringung von Aus- und Übersiedlern genutzt (17 Zimmer). Mit Verfügung vom 10.08.1990 widmete die Bezirksregierung Arnsberg auf Antrag der Stadt Lüdenscheid die Nutzung des Gebäudes in ein Übergangsheim für die vorläufige Unterbringung von asylbegehrenden Ausländern um. Diese Nutzung besteht bis heute.

Aufgrund freier Unterkünfte andernorts bietet sich der Stadt Lüdenscheid nunmehr die Möglichkeit, das Übergangsheim aufzugeben und das Grundstück einer anderen Folgenutzung zuzuführen. Aus städtebaulicher Sicht würde sich die Fortentwicklung einer Wohnbebauung entlang der Leifringhauser Straße bis an die querende Nottebohmstraße anbieten. Um entlang der Leifringhauser Straße eine fortlaufende Bebauung im Sinne eines Baulückenschlusses zum Kindergarten zu erreichen, ist die Einbeziehung der nordöstlich an das Grundstück des Übergangsheim angrenzenden öffentlichen Grünfläche in eine bauliche Nutzung bis an die Hueckstraße vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung im dortigen Bereich ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Stucken" erforderlich.

2. Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb einer Grünfläche, die von der Bräuckenstraße, der Nottebohmstraße, der Leifringhauser Straße sowie der Hueckstraße begrenzt wird.

3. Wesentliche Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 508 "Stucken" in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 29.08.1980, setzt das städtische Grundstück des heutigen Übergangsheimes als Fläche für den Gemeinbedarf der Zeckbestimmung "Altenheim" fest. Gleichzeitig ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Aus heutiger Sicht ist diese Doppelfestsetzung planungsrechtlich wohl nicht mehr haltbar, so daß sich aus Gründen der Rechtssicherheit eine Überplanung empfiehlt.

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen Folgenutzung des Anwesens wird im Zuge der Überplanung die Gemeinbedarfsausweisung aufgegeben. Stattdessen wird das Allgemeine Wohngebiet mit den in § 4 der BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen beibehalten und bis an die Hueckstraße ausgeweitet, um eine fortlaufende Bebauung bis an das nordöstlich gelegene Kindergartengrundstück zu erreichen. Lage- und topographiebedingt sowie aus grünplanerischer Sicht ist das Plangebiet für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ungeeignet, so daß diese Nutzungskategorien ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, jedoch gelten nunmehr die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. Die derzeit zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 wird beibehalten. Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus der Urfassung übernommen. Aufgrund der gegenüber der BauNVO '77 veränderten Berechnungsgrundlage im § 20 BauNVO '90, wonach die Geschoßfläche nunmehr in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) aufgrund der zulässigen III-Geschossigkeit gegenüber vormals 0,8 auf 1,2 festgesetzt, um auf dem Grundstück eine ausreichende Geschoßfläche zu ermöglichen.

Um auf dem Grundstück eine den bestehenden Baumbestand weitestgehend schonende Bebauung sicherzustellen, wird die überbaubare Grundstücksfläche neu zugeschnitten und in Form einer bestimmten städtebaulichen Figur festgelegt. Der ursprüngliche Plan sah eine recht undifferenzierte 55,0 m x 55,0 m große Baufläche vor, die den vorhandenen Baumbestand unberücksichtigt ließ.

Um die künftige Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen, wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, wonach die maximale Gebäudelänge höchstens 50,0 m betragen darf.

3.3 Gemeinschaftsgaragenanlage

Nach überschläglicher Ermittlung auf der Grundlage eines Bebauungsvorschlages können auf dem Baugrundstück beispielsweise 6 Zweispänner in III-geschossiger Bauweise entstehen. Unter Berücksichtigung eines ausgebauten Dachgeschosses ergeben sich pro Zweispänner 8 WE. Nach den bauordnungsrechtlichen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist bei Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz je WE auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Danach ergibt sich ein Bedarf von mindestens 48 notwendigen Stellplätzen, wobei einige Besucherstellplätze zusätzlich einzukalkulieren sind. Dies würde bei lediglich ebenerdigen Garagen und Stellplätzen zu einer starken Einschränkung der gesunden Wohnverhältnisse (Wohnruhe, Gartenanlagen) durch Kfz-Lärm/-Abgase und der erforderlichen Freiflächen (steigender Versiegelungsgrad durch individuelle Zufahrten) führen. Eine derartige Umlageplanung ist aber im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung des Grünbestandes städtebaulich nicht gewünscht.

Zum Schutz der mit erhaltenswerten Bäumen bestandenen Umlage vor Stellplatzgruppen, die lediglich ebenerdig über das Grundstück verteilt werden, wird an verkehrstechnisch günstiger Stelle eine zentrale Gemeinschaftsgarage festgesetzt, deren einzige Zufahrt über die verkehrlich untergeordnete Hueckstraße erfolgen soll (Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der verkehrsreicheren Leifringhauser Straße).

Durch eine intensive Begrünung des großflächigen Garagendaches sollen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die intensive Dachbegrünung erfordert für den Bauherren einen höheren konstruktiven und damit kostenmäßigen Aufwand. Dieser Mehraufwand erscheint aber aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation gerechtfertigt, da die Dachbegrünung einen gestalterischen Ausgleich für die relativ hohe Freiflächeninanspruchnahme durch die Gemeinschaftsgarage darstellt. Durch die intensive Dachbegrünung entsteht ferner ein Wohngartenbereich, der den künftigen Bewohnern die Möglichkeit zur wohnungsnahen Erholung bietet. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt, die letztendlich zu einer Steigerung des Wohnwertes führen. Die bewaldeten, stark hängigen Böschungsflächen scheiden für die künftigen Bewohner als Erholungs- und Wohngartenbereich aus (fehlende Belichtung und Besonnung). Der dort vorhandenen Bewuchs wird aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen durch ein Erhaltungsgebot vor beeinträchtigenden Nutzungen geschützt.

Als Ausgleich für den technischen und finanziellen Mehraufwand wird die Gemeinschaftsgarage aus den geschilderten Gründen bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes (Geschossigkeit und Geschoßfläche) weitestgehend nicht mitangerechnet.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

In die Planänderung sind örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese orientieren sich an den Vorschriften vergleichbarer Wohngebiete in Lüdenscheid. Auf den Wohngebäuden sind aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht nur geneigte Dachflächen zulässig. Um extreme Veränderungen des natürlichen Geländes zu verhindern, wird die maximale Höhe von Aufschüttungen festgelegt. Aus ökologischen Gründen (Minimierung des Versiegelungsgrades und damit verbundene Entlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen, Grundwasserneubildung) sind Stellplatzoberflächen wasserdurchlässig herzustellen. Da es sich bei der geplanten intensiven Dachbegrünung der Gemeinschaftsgarage nicht primär um eine ökologische Maßnahme, sondern vielmehr um einen grünplanerischen Aspekt der Umlagegestaltung zur Vermeidung einer "Betonwüste" handelt, wird sie als örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt.

Der Planänderungsbereich wird durch das bestehende Übergangsheim bereits derzeit baulich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Leifringhauser Straße.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt wurde. Da es sich bei dem festgesetzten Baugebiet um ein Baugrundstück handelt, das bereits vor dem 01.01.1996 in Teilbereichen bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

Trotz der Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandene Mischkanalisation bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Grundsatz eine vorrangige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort an. Daher sollen aus ökologischen Gründen - falls es die hydrogeologischen Verhältnisse (Bodenbeschaffenheit und Sickerfähigkeit des Untergrundes,

Grundwasserabstand) im Detail zulassen - das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das unbelastete Oberflächenwasser der sonstigen befestigten Flächen flächenhaft über die belebte Bodenzone der angrenzenden öffentlichen Grünfläche versickert werden. Aus städtischer Sicht erscheint dieses nach genereller Einschätzung im Grundsatz möglich zu sein. Ziel ist die Entlastung der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie die Minderung der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelungen auf die Grundwasserneubildung und den Hochwasserabfluß. Im Baugenehmigungsverfahren soll daher im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchung detailliert geprüft werden, ob eine ortsnahe flächenhafte Versickerung in die angrenzende Freifläche möglich ist. Auf den Bau von technisch aufwendigen Versickerungseinrichtungen (Schächte) sowie von Mulden-Rigolen-Systemen soll aufgrund des schützenswerten Bewuchses und der Grundstückstopographie verzichtet werden. Der Bauherr hat einen entsprechenden Versickerungsantrag im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht der §§ 2 und 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. In die Legende des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser mit Anstoßfunktion für die am Bau Beteiligten aufgenommen. Konkrete Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden nicht getroffen, so daß § 51 a LWG als eigenständige Regelung gilt.

5. Eingriffsregelung

Der neugefaßte § 1 a BauGB regelt nunmehr die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Danach sind die in der Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG enthaltenen Vermeidungs- und Ausgleichsgebote bei ihrer Anwendung in der Bauleitplanung kein striktes Recht, sondern unterliegen wie die übrigen in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange einer Abwägung.

Nach § 1 a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid für die Planänderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, deren Ergebnisse sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

- Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die verminderte Zufuhr zum Grundwasser kann durch Regenwasserversickerung und Brauchwassernutzung ausgeglichen werden.
- Unter Berücksichtigung bereits bestehender Baurechte aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanes und der geplanten intensiven Dachbegrünung im Bereich der Gemeinschaftsgarage ergibt sich in puncto Bodenversiegelung kein Ausgleichsbedarf.
- Aufgrund der baulichen Vorbelastung finden sich weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Nach dem Bewertungsschema von Fröhlich und Sporbeck ergibt sich im Bereich Biotop- und Artenschutz ein Verlust von 4,1 Wertpunkten.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen:

Für die Bereiche Klima, Erholungsfunktion, Bodenversiegelung sowie Biotopvernetzung sind nach den Ergebnissen der UVP Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt soll durch die unter Ziffer 4. "Niederschlagswasserbeseitigung" genannten Maßnahmen kompensiert werden. Ferner soll durch intensive Begrünung des Daches der Gemeinschaftsgarage eine Wasserrückhaltung erfolgen.

Gegebenfalls erforderlich werdende Stellpaltzoberflächen sind in jedem Fall aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Ziel ist die Entlastung der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie die Minderung der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelungen auf die Grundwasserneubildung und den Hochwasserabfluß.

Der die potentielle Baufläche umsäumende Baumbestand wird im Planänderungsbereich durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als erhaltenswert geschützt. In Verbindung mit der intensiven Begrünung des Daches der Gemeinschaftsgarage ist die Eingrünung der künftigen Wohnbebauung somit sichergestellt. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist dadurch minimiert.

Im Bereich Biotop- und Artenschutz ist ein Wertausgleich von 4,1 Wertpunkten herzustellen. Sofern davon ausgegangen wird, daß 1 ha Fichtenwald einen Wert von ca. 6 Wertpunkten, ein umgestockter Laubwald nach 25 Jahren einen Wert von 16 Wertpunkten aufweist, ist nach der UVP zum Ausgleich der Differenz ein Flächenbedarf von rund 4.100 m² umzuwandelnder Fichtenfläche erforderlich. Zur Kompensation ist eine 3.100 m² große Fläche aus dem städteigenen Krummenscheider Forst vorgesehen. Als zusätzliche Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer die Rodung einer rund 700 m² großen Fichtenfläche auf den Flurstücken 37 und 38, Flur 65, Gemarkung Lüdenscheid-Land, vorgesehen, die danach mit standortgerechtem Laubmischwald - entlang der Uferlinie des Kettenbaches als ökologisch höherwertigen Auenwald - wieder aufgeforstet wird. Die Stadt Lüdenscheid wird die Waldumwandlungsmaßnahmen in 1999 durchführen lassen und die dafür anfallenden Kosten auf den Grunderwerbspreis für das Baugrundstück 'Helenenhöh' umlegen und somit refinanzieren.

Die Stadt Lüdenscheid geht in ihrer Abwägung folglich davon aus, daß die Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen annähernd ausgeglichen werden.

6. Verkehrslärm

Die Geräuschbelastung der geplanten WA-Nutzung durch Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen wurde in einem schalltechnischen Gutachten anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987 - untersucht und die ermittelten Werte mit den im Beiblatt zur DIN 18005-87 für WA-Gebiete aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) verglichen. Die Berechnungen zur Bestimmung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster-Schalldämmwerte bzw. -Schallschutzklassen) erfolgten nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 -, die mit Runderlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 bauaufsichtlich eingeführt wurde.

Nach den Berechnungsergebnissen des Schallgutachtens werden im Planänderungsbereich die an den geplanten Wohnhäusern anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete durch die vom Straßenverkehr der benachbarten Straßen verursachten Geräusche teilweise weit überschritten, so daß je nach Ausrichtung der einzelnen Fassaden zu den Straßen Schallschutzfenster der Klassen 1 - 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719-87 erforderlich werden.

Die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle) scheidet aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, der erhaltenswerten bewaldeten Umlage und der topographisch exponierten Höhenlage des Plangebietes aus.

Hinsichtlich der Fenster-Schallschutzklassen ist anzumerken, daß bereits Fenster mit üblichen Isolierverglasungen, die schon aus wärmetechnischen Gründen bauordnungsrechtlich erforderlich sind, in der Regel die Schalldämmwerte der Schallschutzklasse 2 aufweisen. Nach Untersuchungen des Umweltbundesamtes und deren Angaben in der Broschüre "Was Sie schon immer über Lärmschutz wissen wollten", 3. verbesserte Auflage 1997, ergeben sich für Fenster der Schallschutzklasse 3 gegenüber der Schallschutzklasse 2 - je nach Rahmenwerkstoff - lediglich Mehrkosten in Höhe von ca. 30 - 70 DM/m².

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse auch unter dem Aspekt eines allgemein zu erwartenden Anstiegs der Verkehrsbelastung und damit auch der Geräuschbelastungen erscheint aus planungsrechtlicher Sicht eine einheitliche Festlegung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 im gesamten Planänderungsbereich geboten. Hierbei wurde im Gutachten ein für Wohngebäude üblicher Fensterflächenanteil von ca. 50 % und ein Schalldämmwert der Restwand- und -dachflächen (z. B. bei Massivbauweise) von größer 45 dB angenommen. Der geringfügige finanzielle Mehraufwand gegenüber Fenstern der Schallschutzklasse 2 ist in diesem Fall für den Investor zumutbar, zumal die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse so auch künftig optimal erfüllt werden (Lärmvorsorge).

Da sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt, ist im Plangebiet nach gutachterlicher Aussage bei Schlaf- und Kinderzimmern für eine ausreichende Be- und Entlüftung durch integrierte Lüftungseinrichtungen oder spezielle Lüftungselemente zu sorgen.

Im Planänderungsgebiet wird gemäß DIN 4109-89 hinsichtlich der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wand-/Dachflächen) für Aufenthaltsräume in Wohnungen einheitlich der Lärmpegelbereich IV zugrunde gelegt, der ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB vorgibt.

In den textlichen Festsetzungen wird entsprechend den gemachten Ausführungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB konkret die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster und damit die für ein gesundes Wohnen notwendige Fensterkonstruktion sowie die Luftschalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt.

7. 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax: 02761/2466) 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 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

8. Kosten

Die Kosten für die beiden beschriebenen Waldumwandlungsmaßnahmen werden auf rund 18.000 DM geschätzt. Da es sich bei der Planänderungsfläche um ein städteigenes Grundstück handelt, können diese Kosten in die Verwertung der ausgewiesenen Baufläche (Grundstücksverkaufspreis) einkalkuliert und damit refinanziert werden. Im übrigen entstehen der Stadt Lüdenscheid durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 30.11.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Ziemann
Techn. Beigeordnete

30.11.98 Jui
Pia