

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich
des Kreiskrankenhauses Hellersen", 10. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen in der Fassung der 1. Änderung" aus dem Jahre 1979 setzt im nördlichen Bereich zwischen der Wohnbebauung Kalve und dem nicht wesentlich störenden GE-Gebiet im Einmündungsbereich Klaver Straße/Jüngerstraße eine ca. 75 m breite Fläche für die Landwirtschaft fest. Diese Fläche wird überwiegend von einem benachbarten Gartenbaubetrieb genutzt.

Ein Teilstück dieser landwirtschaftlich festgesetzten Fläche, die Parzelle 572, gehört zu der angrenzenden Tennisanlage und wird bereits gegenwärtig für Stellplätze genutzt.

Der Eigentümer beabsichtigt die Erweiterung seiner Tennishalle durch ein Sporthotel, wobei er für dieses Vorhaben die nach § 47 der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze u. a. auch auf seinem Flurstück 572 nachweist.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu ermöglichen und um den Bebauungsplan im dortigen Bereich an die tatsächlich vorhandene Nutzung anzugleichen, ist eine Umwidmung der Parzelle 572 von derzeit "Fläche für die Landwirtschaft" in eine Stellplatzfläche erforderlich. Zu diesem Zweck wird diese Fläche nach ihrer Zweckbestimmung planungsrechtlich als "Fläche für Stellplätze", die aus der Nutzung des Grundstücks folgen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Die Stadt Lüdenscheid befürwortet aus städtebaulicher Sicht die Lage und den Standort des geplanten Sporthotels. Planungsrechtlich handelt es sich im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes um eine nicht wesentlich störende Betriebsform gewerblicher Art, die sich in die dort vorhandene Nutzungsstruktur eingliedert und die bestehenden sportlichen Freizeiteinrichtungen (Tennishalle und Kegelbahnen) ergänzt.

Aus den geschilderten Gründen ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" erforderlich.

2. Altlasten/Abwasser

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid besteht für den Planänderungsbereich kein Verdacht auf Altablagerungen bzw. Altlasten.

Das anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort in den Untergrund zu versickern (z. B. Pflasterrasen, Rasengittersteine oder ähnliche fugenoffene Systeme). Diese Maßnahme bietet sich an, da das Niederschlagswasser von PKW-Stellplatzoberflächen erfahrungsgemäß relativ gering verschmutzt ist und kein produzierendes und somit emittierendes Gewerbe auf dem Grundstück besteht, so daß keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Wasserschutzgebiete sind durch den Planänderungsbereich nicht betroffen.

3. Eingriffsregelung

Die durch die Planänderung vorgesehene Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für Stellplätze stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, im Plangebiet auszugleichen und zu ersetzen.

Eine ökologische Bilanzierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft kommt zu dem Ergebnis, daß durch die erforderliche Stellplatzanlage ca. 1200 m² landwirtschaftlich festgesetzte Fläche in Anspruch genommen und versiegelt werden.

Im Zuge der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 601 im Jahre 1990 wurde der Straßenquerschnitt der Kalver Str. und der Jüngerstr. aus ökologischen und gestalterischen Gründen reduziert und begrünt. Durch diesen Minderausbau ergibt sich zwischen der Kalver Str. und der Waldparzelle 507 ein ca. 5,0 m breiter Schotterstreifen, der derzeit als wilder Parkstreifen und durch eine Wertstoffsammelstelle genutzt wird. Planungsrechtlich ist dieser Streifen durch die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 601 bereits bis an die Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Wald festgesetzt. Diese mögliche Renaturierungsfläche ist in städtischem Besitz und umfaßt eine Größe von ca. 480 m².

In Anwendung der Regelung des § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes soll der Streifen entsprechend der planungsrechtlichen Zielsetzung als Arrondierung des vorhandenen Waldes in Sinne einer Ausgleichsmaßnahme mit Laubbäumen aufgeforstet werden.

Ein verbleibender geringer Fehlbedarf an Ausgleichsmaßnahmen kann durch Laubbaumpflanzungen in der Umlagegestaltung oder durch Begrünung der Tennishallenwände kompensiert werden.

Der Vollzug der Aufforstungsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eingriffsverursacher bzw. Planungsbegünstigten abgesichert.

4. Verkehrslärm

Die auftretenden Kraftfahrzeuggeräusche im Bereich der Stellplatzfläche wurden anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1987 schalltechnisch untersucht.

Danach ergibt sich für die Parkplätze des geplanten Sporthotels ein Beurteilungspegel vom 38,27 dB tags und 32,17 dB nachts. Diese Werte liegen unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WR-Gebiet von 50 dB tags/35 dB nachts. Eine Beeinträchtigung der in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet beginnenden Wohnbebauung Kalve durch Kraftfahrzeuggeräusche der Hotelbesucher auf der Stellplatzanlage liegt folglich nicht vor.

Eine Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen ist somit nicht erforderlich.

5. Kosten und Folgeverfahren

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Lüdenscheid, den 06.12. 1994

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

