

rechtskräftig seit 27.04.1993

Stadt Lüdenscheid  
- Planungsamt -

2. Ue

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 611  
Pestalozzischule  
zugleich Erläuterungsbericht zur 68. Änderung  
des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Im Bereich zwischen der Staberger Straße und der Weißenburger Straße sind durch die Erweiterung der Pestalozzischule und die Errichtung des Pestalozzi-Kindergartens Bildungseinrichtungen geschaffen worden. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sowie auch im Entwurf zum Schulentwicklungsplan 1991 - 1995 wird in diesem Bereich ein konkreter Bedarf für eine Schulturnhalle festgestellt.

Um diese Unterversorgung zu beheben, besteht seitens der Stadt Lüdenscheid nunmehr die Absicht, die dortige Bildungseinheit durch den Neubau einer Schulturnhalle zu ergänzen. Da die Turnhalle auf den dortigen städtischen Grundstücken nicht mehr untergebracht werden kann, sollen mit Hilfe eines Bebauungsplanes die notwendigen Flächen ermittelt und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hierbei ist die räumliche Nähe der Turnhalle zur bestehenden Schule im Hinblick auf kurze, sichere Wege der Schulkinder von großer Bedeutung.

Ein weiteres städtebauliches Ziel gilt der Erhaltung der vorhandenen, baugeschichtlich wichtigen und das Straßenbild prägenden Gebäude bzw. Gebäudeensemble in diesem innerstädtischen Bereich. Stellvertretend sei hier das Hauptgebäude der Pestalozzischule genannt, das als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgenommen worden ist.

Aus stadtökologischer Sicht sollen die vorhandenen Gartenflächen weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden. Der kleinklimatisch wertvolle Baumbestand im Bereich des Schulhofes soll planungsrechtlich gesichert und erhalten werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes/Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unverplanten Innenbereich, der durch die Breslauer Straße, die Weißenburger Straße, die Mittelstraße, die Alsenstraße und die Staberger Straße räumlich begrenzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 611 überdeckt in Teilbereichen entlang der Alsenstraße den alten, 1967 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 576 (B) "Alsenstraße". In diesem Teilbereich treten die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 576 (B) mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 611 außer Kraft.

## 2.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Grundstücksflächen der Pestalozzischule und des Pestalozzi-Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die umgebende Bebauung wird entsprechend ihrer vorherrschenden Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entsprechend den zuvor erläuterten städtebaulichen Zielen soll die Fläche für den Gemeinbedarf um die notwendige Fläche für den Neubau der Turnhalle erweitert werden.

## 3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Hauptnutzung ist im Plangebiet das Wohnen. Dementsprechend sind die überwiegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und den ringsum angrenzenden Wohngebieten sollen hier Nutzungen zulässig sein, die mit dem störempfindlichen Wohnen vereinbar sind. Aus diesem Grund sind Tankstellen unzulässig, da sie relativ große Flächen in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, geruchsbelästigend sind und sich daher in den bestehenden Gebietscharakter nicht einfügen. Aus einer Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hagen geht hervor, daß der im Plangebiet befindliche Tabakwarengroßhandel der Firma Köster & Hahne (Alsenstraße 1) im Hinblick auf die Immissionsproblematik die Lärmimmissionsrichtwerte für WA-Gebiete (55/40 dB Tag/Nacht) einhält. Eine unzumutbare Beeinträchtigung oder Störung der Wohnnutzung liegt somit nicht vor.

Nach aktuellen Informationen wurde der Standort des Tabakwarengroßhandels verlagert. Die Nachfolgenutzung muß infolge der WA-Festsetzung die entsprechenden Lärmimmissionsrichtwerte einhalten und mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

### 3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Wie eingangs erläutert sollen die bestehenden Bildungseinrichtungen (Grundschule und Kindergarten) bedarfsbezogen um eine Schulturnhalle ergänzt werden. Die dazu benötigten Flächen werden entsprechend der ausgeübten oder geplanten Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund einer Bestandsaufnahme und -bewertung ergibt sich für die lockere Einzelhausbebauung im Plangebiet in puncto Maß der baulichen Nutzung ein sehr unterschiedliches Bild. So ist nach einer überschläglichen Berechnung der GRZ und GFZ bestehender

Gebäude quasi für jedes Baugrundstück eine individuelle Maßfaktorenleiste gebildet worden, die einerseits den Bestand sichert, andererseits einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für Gebäudeerweiterungen vorgibt. Berechnungsgrundlage sind hier die entsprechenden Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung der 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung. Speziell für das U-förmige Gebäudeensemble an der Weißenburger Straße ist aus Gründen der Erhaltung und des Bestandsschutzes eine geschlossene Bauweise und eine relativ eng bemessene, dem Baukörper angepaßte, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Für das ehemalige Grundstück der Firma Köster & Hahne ist basierend auf der Baunutzungsverordnung 1990 eine gesonderte GRZ- und GFZ-Berechnung durchgeführt worden. Diese Berechnung zeigte, daß die GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung von 0,4 für eine WA-Gebiet in diesem speziellen Einzelfall überschritten wurde (die GRZ für das Gebäude beträgt 0,55 und die GRZ für die versiegelte Hofffläche, die für Stellplätze und Zufahrten genutzt wird, beträgt 0,36). In diesem speziellen Fall ist eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze auf 0,7 notwendig, um nicht über eine zu restriktive Festsetzung der GRZ eine künftig wirtschaftlich tragbare Nutzung schlechthin abzuschneiden. Die nachfolgende Nutzung soll die Möglichkeit zu einer geringfügigen baulichen Ausdehnung auf dem eigenen Baugrundstück erhalten, um einen sicheren Betriebsstandort bereitzustellen. Bei der GFZ wird die Obergrenze von 1,2 als ausreichend eingeschätzt.

#### 4. Verkehrsflächen

Für die Durchsetzung der im Planbereich angestrebten städtebaulichen Zielsetzung ist die Einbeziehung der drei umliegenden Straßen in den Planbereich nicht erforderlich, weil es sich um einen bebauten, innerstädtischen Bereich handelt, wobei ein Großteil der Straßen bereits verkehrsberuhigt ausgebaut worden ist. Um die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung a) der Turnhalle und b) einer zurückliegenden bebaubaren Grundstücksfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einem vorhandenen Wohngebäude (Nr. 25 a) zu gewährleisten, ist ein Stichweg, der bereits derzeit als Zufahrt genutzt wird, als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Geplant ist ein verkehrsberuhigter Ausbau des Stichweges zur Aufnahme des Anliegerverkehrs. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze für die Nutzung der Turnhalle ist im planungsrechtlichen Sinne erforderlich, da aus Gründen des Nachbarschutzes der Ort der Stellplatzanlage nicht beliebig auf dem Baugrundstück gewählt werden soll (beispielhaft sei hier das Grundstück Staberger Straße 27 genannt, das beidseitig von Grundstückszufahrten begrenzt wird und das bei einer Stellplatzanlage rückseitig des Grundstückes eine "Insellage", umrahmt von versiegelten Verkehrsflächen, hätte).

Die Stellplatzanlage soll von der Staberger Straße über eine bereits städtische Fläche eine Zuwegung erhalten.

## 5. Altlasten

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurde die gewerbliche Nutzung des Firmengrundstücks Thiku (Flurstück 112) chronologisch zusammengestellt. Es stellte sich heraus, daß das ursprüngliche Firmengebäude Anfang dieses Jahrhunderts als Zinntiegelgießerei, Schleiferei, Galvanisiererei und Handpoliererei von der Firma Alberts & Haupt errichtet wurde.

Die nachfolgende Firma P. W. Heb war während des 2. Weltkrieges als Metallwarenfabrik Zulieferer von Reinmetall und stellte später auf Spritzguß um. Diese Produktion hat die Firma Thiku GmbH übernommen und fertigte bis zur Firmenaufgabe Spritz-, Preß- und Druckgußformen.

1987 ist es in den Firmengebäuden zu einem Unfall mit Hydrauliköl gekommen. Bei der anschließenden Untersuchung des Amtes für öffentliche Ordnung und Umweltschutz des Märkischen Kreises im Rahmen der Gefahrenabwehr stellte sich heraus, daß das Erdreich bis an das Wohnhaus Nr. 27 durch eine Ölfahne verunreinigt wurde. Um eine Grundwassergefährdung auszuschließen, sind entsprechende Sammelbrunnen installiert worden, die das Öl auffangen und ein Abpumpen ermöglichen. Diese Sanierungsmaßnahme ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen der Öluntersuchungen ergaben sich Verdachtsmomente für mögliche Belastungen des Grundstücks mit weiteren umweltgefährdenden Stoffen wie Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle und Cyanide aufgrund der gewerblichen Nutzung.

Der Grundstückseigentümer beauftragte im Januar 1992 in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde des Märkischen Kreises ein Gutachterbüro mit einer Gefährdungsabschätzung, um Gewißheit über Art und Umfang der Kontamination zu erhalten. Zu diesem Zweck wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen auf dem Grundstück niedergebracht und später im Labor chemisch auf Belastungen analysiert.

Ergebnisse dieser Untersuchung sind unauffällige Belastungen des Bodens durch Schwermetalle und geringe Cyanidgehalte im Erdreich.

Ferner ist kein meßbarer Chrom-VI-Gehalt feststellbar. Die gefundenen EOX-Konzentrationen liegen unterhalb des Referenzwertes der "Hollandliste", die als Grundlage zur Bewertung der Bodenproben diente. Im Bereich der Spritzgußmaschinen sind in der ersten Schicht (ca. 0,5 m unterhalb des Betonbodens) der Rammkernsondierungen RKS 7 und RKS 8 (vgl. anliegendes Gutachten) hohe Kohlenwasserstoff-Konzentrationen ermittelt worden, die über dem Sanierungsrichtwert der "Hollandliste" liegen. Für beide Sondierungen ist jedoch eine erhebliche Abnahme des Kohlenwasserstoff-Gehaltes in den tieferliegenden Schichten festgestellt worden. Im übrigen Grundstücksbereich sind nur geringe Kohlenwasserstoff-Konzentrationen feststellbar.

Als zusammenfassendes Ergebnis der Bodenuntersuchung kann festgestellt werden, daß der mit Kohlenwasserstoffen kontaminierte Bereich im Erdboden verbleiben kann, solange die Werkhalle auf dem Gelände verbleibt. Ausspülvorgänge durch Regenwasser und eine dadurch verursachte unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser können so ausgeschlossen werden.

Wird der kontaminierte Boden durch bauliche Maßnahmen ausgehoben und bewegt, empfiehlt das Gutachterbüro, die obere, ca. 0,5 m starke Schicht des Bodens zwischen den Rammkernsondierungspunkten 7 u. 8 auszukoffern und stoffgerecht zu entsorgen. Hierbei ist die flächenmäßige Ausdehnung des Kohlenwasserstoffschadens durch begleitende Sondierungen zu ermitteln. Eine Sanierungsüberwachung durch die zuständige Fachbehörde des Märkischen Kreises ist in diesem Fall erforderlich.

Informationen zur genauen Zusammensetzung bzw. den Umfang der Kontamination sowie detaillierte Untersuchungsergebnisse sind aus dem Bodengutachten entnehmbar.

#### 6. Verkehrslärm

Mögliche Auswirkungen der geplanten Turnhalle infolge von Sport- und Freizeitlärm bzw. durch den Fahrzeugverkehr der Turnhallenbenutzer im Bereich der Stellplatzanlage auf die bestehende Wohnnutzung können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden.

Die Geräuschentwicklung durch Benutzer innerhalb der Turnhalle wird aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzusetzenden Außenbauteile bereits um ca. 40 dB reduziert, so daß die Lärmimmissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB (A) Tag/Nacht) nicht erreicht werden.

Selbiges gilt für den Fahrzeugverkehr der Turnhallennutzer im Bereich der Stellplatzanlage.

Verkehrslärm durch die Turnhallennutzer wird zur Nachtzeit, also nach 22.00 Uhr, nicht auftreten, da die Hausmeister im gesamten Lüdenscheider Stadtgebiet angehalten sind, dafür Sorge zu tragen, daß bis 22.00 Uhr der Sportbetrieb beendet und die Turnhalle abgeschlossen werden kann.

#### 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderung 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/12 61, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht

vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### 7.1 Baudenkmäler

Das Hauptgebäude der Pestalozzischule (Weißenburger Straße 14) wurde gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW am 24.05.1989 unter der Nr. 084 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid aufgenommen. Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 8. Kosten und Folgeverfahren

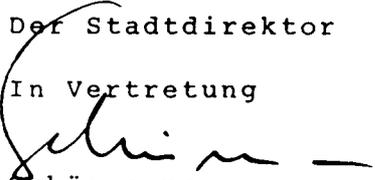
Nach überschläglicher Berechnung belaufen sich die Kosten für den Kanal- und Straßenausbau auf 65.000,00 DM. Für den geplanten Turnhallenneubau werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 3,02 Mio. DM entstehen. Die notwendigen Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes durch eine entsprechende Altlastensanierung lassen sich derzeit nicht bestimmen, da der genaue Umfang der Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt wird.

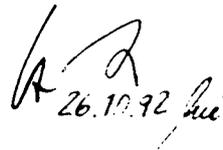
Sollte die Durchsetzung der städtebaulichen Maßnahmen auf unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen, so wird nach dem fünften Teil des BauGB verfahren.

Lüdenscheid, 27.02.1992

Der Stadtdirektor

In Vertretung

  
Schönemann  
Techn. Beigeordneter

  
26.10.92 hui