

## **Begründung**

### **zur**

## **2. Änderung des**

## **Bebauungsplanes Nr. 620**

## **„Gartenstraße / Hochstraße“**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Lüdenscheider Stadtzentrums, das etwa 800 m entfernt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden	durch die Bebauung Gartenstraße 33 und Grüberstraße 11,
im Osten	durch die Grüberstraße,
im Süden	durch den Grünen Weg,
im Westen	durch die Gartenstraße

begrenzt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha.

### **2. Anlass und Ziele der Planung**

Das Verwaltungshochhaus Gartenstraße 35, in dem derzeit eine Außenstelle des Amtsgerichtes untergebracht ist, soll nach einem Konzept des Bau- und Liegenschaftsbetriebes Nordrhein-Westfalen zur Neustrukturierung des Landesbehörden-Standortes Lüdenscheid als Verwaltungsstandort aufgegeben, das Gebäude abgerissen und das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Städtebaulich ist dies zu begrüßen, da sich das siebengeschossige Gebäude als ein Fremdkörper in seiner näheren Umgebung darstellt. Auf dem Grundstück ist die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern nebst Garagen, Stellplätzen und Spielplatz geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 620 „Gartenstraße / Hochstraße“, der derzeit für diesen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - festsetzt, entsprechend geändert. Gleichzeitig wird die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes, der derzeit für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude darstellt, mit dem Ziel der Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 620 „Gartenstraße / Hochstraße“ im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3. Planinhalt**

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die nach dem Zulässigkeitskatalog für allgemeine Wohngebiete – § 4 BauNVO – allgemein zulässigen Nutzungen der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind in Anwendung des § 1 (5)

BauNVO ausgeschlossen, da sie unerwünscht viel Verkehr und damit einhergehend Lärm und Unruhe in das stark verdichtete Wohnquartier ziehen würden. Dies gilt ebenfalls für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind daher auch nicht ausnahmsweise – wie § 4 BauNVO dies vorsieht – zulässig, sondern in Anwendung des § 1 (6) BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes und der Flächenintensität von Gartenbaubetrieben sind diese innerhalb des Änderungsbereiches städtebaulich ohnehin nicht zu befürworten. Für die Mehrzahl der explizit ausgeschlossenen Nutzungen ist entsprechender Raum in der nahen Innenstadt gegeben. Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen geringere Störpotenziale zu erwarten sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), eines Höchstmaßes für die Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß) sowie von Höchstmaßen für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) bestimmt. Die Bebauungsdichte ist der prägenden Umgebungsbebauung in der Intensität angepasst. Sie ist auch aufgrund der Nähe zur Innenstadt u. a. zur Ausnutzung der dort vorhandenen Infrastruktur städtebaulich geboten. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht gem. § 17 (1) BauNVO dem Höchstwert in allgemeinen Wohngebieten. Da dieses Maß jedoch nicht zur Unterbringung von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausreicht, ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu maximal 0,7 überschritten werden darf, wenn die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen in versickerungsfreundlichen Materialien (z. B. Sickerpflaster, Rasengittersteine o. ä.) ausgeführt werden. Durch die an die Überschreitungsmöglichkeit gekoppelte Bedingung wird gewährleistet, dass für die mögliche starke Versiegelung innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich durch die Verbesserung des Abflussbeiwertes erfolgt. Die festgesetzte GFZ stellt ebenfalls das Höchstmaß des § 17 (1) BauNVO dar. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – hier: maximal vier Vollgeschosse – orientiert sich in der Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung. Diese Festsetzung wird durch weitere Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit zur jeweiligen Geländehöhe – ergänzt und konkretisiert. Da das Gelände insgesamt neu modelliert werden wird, werden sich unterschiedliche Gebäudehöhen über dem neu geschaffenen Gelände ergeben: An der Gartenstraße werden sich die geplanten Gebäude im Maximum etwa 18,00 m, am Grünen Weg zwischen 15,70 m und 18,50 m sowie in der Grüberstraße zwischen 15,00 m und 17,00 m über das Gelände erheben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen determiniert. Dabei reichen die Baugrenzen teilweise sehr nah an die Grundstücksgrenzen heran. An der Grüberstraße beträgt der Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze in einem Teilabschnitt beispielsweise lediglich 1,00 m. Gleichwohl können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen aufgrund der angrenzenden Verkehrsflächen eingehalten werden.

#### **4. Verkehr**

Das Baugebiet wird über die Gartenstraße, den Grünen Weg und die Grüberstraße erschlossen. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße wird gegenüber dem Bestandsplan nach Westen verschoben, um einen Teil der Straßenverkehrsfläche dem Baugebiet zuschlagen zu können. Dadurch müssen die in der Gartenstraße vorhandenen Parkplätze in Queraufstellung entfallen. Sie werden durch Parkplätze in Längsaufstellung sowie Grundstückszufahrten ersetzt. Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum wird dadurch von zehn auf vier reduziert. Dies erscheint jedoch vertretbar, da für die geplante Wohnbebauung 39 Stellplätze für 31 Wohneinheiten (mithin 1,26 Stellplätze je Wohneinheit) auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen sind. Durch die Verschiebung der Straßenbe-

grenzungslinie kann auf die Festsetzung eines Sichtdreieckes im Einmündungsbereich Grüner Weg / Gartenstraße verzichtet werden.

Das Baugebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Bushaltestellen in der Talstraße, der Sauerfelder Straße und der Hochstraße und ist somit mit den auf diesen Straßen verkehrenden Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung bereits weitgehend versiegelt. Auf den Randflächen des Plangebietes befinden sich auf ca. 550 qm verschiedenartige Gehölze. Diese werden durch die vorgesehene Bebauung beseitigt bzw. beeinträchtigt. Gleichwohl wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorgenommen, da das Plangebiet bereits durch Bauungsplanung überplant ist, welche auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 eine vollständige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen ermöglicht. Insofern wird durch die vorliegende Änderungsplanung kein weiterer Eingriff begründet, der über das bislang mögliche Maß hinausgeht. Innerhalb des städtebaulichen Vertrages, der mit den Bauherren geschlossen wird, werden gleichwohl Regelungen zur Durchgrünung des Baugebietes getroffen.

## **6. Altlasten**

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Altstandort der Firma Busch-Jäger Elektro. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung ergeben. Während der Bauphase wird ein anerkanntes Ingenieurbüro begleitend eine Gefährdungsabschätzung durchführen und der unteren Bodenschutzbehörde vorlegen.

## **7. Immissionsschutz**

Das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz hat eine Geräusch-Immissionsprognose der durch die Nutzung der geplanten Garagen und Stellplätze im Bereich der benachbarten Wohnhäuser zu erwartenden Immissionen angefertigt. Zur Verringerung der Schallpegel geht die Prognose dabei davon aus, dass für die Garagen automatische Tore mit geräuscharmen Endanschlägen verwendet werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Spitzenschallpegel der TA Lärm an einigen benachbarten Wohnhäusern im Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr um 2 dB (A) bis 6 dB(A) überschritten werden. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Baden-Württemberg mit Beschluss vom 20.07.1995 (Az 3 S 3538/94) ist das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm hinsichtlich der auf Grund der zulässigen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze jedoch außer Betracht zu lassen. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass Stellplätze und Garagen, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohngebäuden geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dieser Einschätzung liege auch die Regelung des § 12 (2) BauNVO zu Grunde, der Bewohner von allgemeinen Wohngebieten lediglich insoweit schützt, als er Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf für zulässig erklärt. Gutachterlicher- und städtischerseits wird diese Einschätzung des OVG geteilt und daher auf eine weitere Beurteilung nach dem Spitzenpegelkriterium verzichtet.

Darüber hinaus wird an der Südfassade des Wohnhauses Gartenstraße 33 der Beurteilungspegel der TA Lärm im Nachtzeitraum um 2 dB(A) überschritten. Auf Grund dieser Überschreitung schlägt das begutachtende Ingenieurbüro folgende Schallschutzmaßnahmen vor:

1. Einbau von Garagentoren mit automatischen Antrieben und geräuscharmen Endanschlägen; durch diese Maßnahme entfällt zum einen ein mögliches geräuschintensives Schließen der Garagentore und zum anderen ein sonst erforderliches Aussteigen mit Türenschießen des Fahrers

2. Errichtung einer Lärmschutzwand südlich des Wohnhauses Gartenstraße 33; die Wand ist mit einer flächenbezogenen Masse von  $m' > 20 \text{ kg / qm}$  geschlossen auszuführen und sollte eine Höhe von mindestens 1,50 m über dem angrenzenden Stellplatzniveau haben

3. Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern an der Südfassade des Wohnhauses Gartenstraße 33 oberhalb des zweiten Obergeschosses

Durch die Verwendung von Garagentoren mit automatischen Antrieben und geräuscharmen Endanschlägen sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Beurteilungspegel im Nachtzeitraum) auch am Immissionsort Gartenstraße 33 - mit Ausnahme des Dachgeschosses - eingehalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die noch verbleibende Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB(A) im Dachgeschoss durch den Einbau der schallgedämmten Lüftungen ausgeglichen wird.

Die Investoren, die das Bauvorhaben realisieren werden, verpflichten sich innerhalb eines begleitenden städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der o. a. Schallschutzmaßnahmen. Dadurch werden insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

## **8. Bodendenkmäler**

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

## **9. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Lüdenscheid und den Investoren für das Plangebiet wird begleitend zur Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen werden, in dem weitere Einzelheiten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, geregelt werden.

## **10. Kosten**

Sämtliche im Zusammenhang mit dieser Planung anfallenden Kosten werden von den Investoren für das Baugebiet getragen. Sie werden sich innerhalb eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten verpflichten. Die Stadt Lüdenscheid trägt lediglich die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 30.11.04

In Vertretung

gez. Theissen

Beigeordneter