

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 749 "Kölner Straße/Weststraße,
in der Fassung der 1. Änderung", zugleich

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

für die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 749 "Kölner Straße/Weststraße" aus dem Jahre 1982 setzt Bereiche zwischen der Augustastraße, der Weststraße und der Kölner Straße als Kerngebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung fest. Entlang der Overbergstraße wurde entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben die Landeszentralbank und das Parkhaus-Stadtmitte errichtet, das den Bedarf an Stellplätzen für innerstädtische Nutzungen (Kaufhalle, Freizeit-Center, Sauerland-Center) abdeckt.

Die Stadt Lüdenscheid verfolgt die Absicht, die derzeitige Brachfläche zwischen dem Parkhaus, der Augustastraße, der Overbergstraße und der Weststraße mit einem Altenheim sowie einer Altenwohnanlage mit integrierten behindertenfreundlichen Wohnungen zu bebauen. Die ursprüngliche Absicht, auf dieser Fläche ein citynahes Hotel zu errichten, wurde aufgegeben. Mit Hilfe einer erneuten städtebaulichen Überplanung sollen für das beabsichtigte Projekt die notwendigen Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert und in eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche umgewidmet werden.

2. Abgrenzung des Planänderungsgebietes/Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Das Planänderungsgebiet umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 749 "Kölner Straße/Weststraße", erweitert um die Flurstücke Nr. 423, 424 und 427. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung überdeckt entlang der Augustastraße einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 598 "Augustastraße, in der Fassung der 1. Änderung". Die Einbeziehung dieser Flurstücke wird aus Gründen der Arrondierung der Planung bis an die Augustastraße erforderlich. In diesem Teilbereich treten die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 598 mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 749 "Kölner Straße/Weststraße, in der Fassung der 1. Änderung" außer Kraft.

2.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die Grundstücksflächen zwischen der Weststraße, der Kölner Straße und der Augustastraße als Kerngebiet bzw. entlang der Augustastraße als Mischgebiet dar. Entsprechend der zuvor erläuterten städtebaulichen Zielsetzung sollen die für das Altenheim und die Altenwohnanlage notwendigen Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Kerngebiet

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird wesentlich durch die citynahe Lage und den damit verbundenen Geschäfts- und Freizeiteinrichtungen sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur geprägt. Die vorhandenen baulichen Anlagen (Parkhaus-Stadtmitte, Landeszentralbank) unterstützen den kerngebietstypischen Charakter, so daß diese Bereiche unverändert MK-Gebiet in Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung bleiben. Da eigenständige Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, eine relativ große Fläche in Anspruch nehmen, für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, geruchsbelästigend sind und sich daher nicht in den bestehenden Gebietscharakter bzw. die geplante, benachbarte Altenwohnanlage einfügen, soll diese spezielle Nutzung unzulässig sein. Da Spielhallen, als eine spezielle Form der Vergnügungsstätten, nachweislich zu einem ansteigenden Mietniveau in den innerstädtischen Bereichen und damit zu einem sog. "Trading-down-Effekt" führen, in dem andere Geschäftsstrukturen verdrängt werden, sollen diese Einrichtungen planungsrechtlich unzulässig sein.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Wie eingangs erläutert, plant die Stadt Lüdenscheid, auf der Brachfläche zwischen Parkhaus und Augustastraße den Neubau eines Altenheimes sowie einer Altenwohnanlage mit integrierten behindertenfreundlichen Wohnungen. Das beabsichtigte städtische Altenheim verfolgt die soziale Zielsetzung der Kompetenzerhaltung und Kompetenzförderung im Alter, gemeint ist damit ein Konzept, das mit dem Schlagwort "Stationäre Altenarbeit" umschrieben werden kann. Hierbei spielt die Aufrechterhaltung von Selbstverantwortung, Eigenständigkeit und individueller Lebensformen eine wesentliche Rolle. Das Bemühen, alte Beziehungen zum früheren sozialen Umfeld aufrechtzuerhalten, ist ein weiterer wesentlicher Aspekt bei dem Versuch, eine Altenbetreuung aufzugeben, die den Schwerpunkt ausschließlich auf die Bereiche Pflege und Versorgung legt. Diese weit verbreitete einseitige Akzentuierung auf die "Pflegebedürftigkeit" beinhaltet stets die Gefahr, alte Menschen auf ein gesellschaftliches "Abstellgleis" zu schieben.

Dieses neuartige Konzept wirkt sich auf die Gestaltung des Gebäudes insbesondere auf die Raumprogramme aus (Gestaltung des Gebäudes nicht als Versorgungsbetrieb sondern als Wohnort mit Gemeinschaftsbereichen neben Einzelappartements, die zu Gruppenwohnanlagen zusammengefaßt werden können). Hierin begründet sich im wesentlichen das hohe Maß der baulichen Nutzung. Neben rd. 140 Altenheim- und Pflegeplätzen werden rd. 30 Plätze der Kategorie "Betreutes Wohnen" geplant.

In der geplanten Altenwohnanlage sollen neben den üblichen Altenwohnungen auch behindertenfreundliche Wohnungen, z. B. für geistig Behinderte, Körperbehinderte, Blinde und Gehörlose, integriert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten beziffert sich auf 15 Altenwohnungen und 29 Behindertenwohnungen. Der Bauherr dieser Baumaßnahme wird gemeinnützig sein und einem Träger der freien Wohlfahrtspflege angehören, um dem caritativen Auftrag Rechnung zu tragen. Für das städtebauliche und soziale Konzept des Vorhabens ist der citynahe Standort ein entscheidender Faktor (kurze Wege zu soziokulturellen Infrastruktur-Einrichtungen, gute ÖPNV-Anbindungen, Integration in vorhandenes Wohnquartier). Zwischen der Stadt Lüdenschaid und dem Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr sowie dem Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen wurde das bauliche Konzept unter dem Aspekt einer öffentlichen Förderung aus Landesmitteln beraten und abgestimmt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Inhalte der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 aktualisiert. Die tatsächlich vorhandene GRZ und GFZ wurde für das Grundstück der Landeszentralbank und für das Grundstück des Parkhauses-Stadtmitte auf der Berechnungsgrundlage der BauNVO'90 neu ermittelt und entsprechend festgesetzt, wobei ein Spielraum für geringfügige bauliche Erweiterungen (bei der Landeszentralbank insbesondere in der Höhenentwicklung) bestehenbleibt. Aufgrund der geschilderten städtebaulichen und sozialen Konzeption des Altenheims bzw. der Altenwohnanlage wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,9 eine relativ hohe bauliche Ausnutzung festgesetzt, die sich allerdings in den dicht bebauten, kerngebietstypischen Charakter der Umgebung städtebaulich einfügt.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO verzichtet, da die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen nach § 23 BauNVO geregelt wird. Unberührt davon gelten die landesrechtlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung. Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall hinderlich, da hier kerngebietstypische Baukörper mit zum Teil über 50 m Länge und einem Grenzabstand errichtet wurden und werden, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutreffend ist und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutige "abweichende" Bauweise nicht festsetzen läßt.

4. Verkehrliche Anbindung/Ver- und Entsorgung

Der Standort der Gemeinbedarfseinrichtung ist über Bushaltestellen an der Weststraße und der Kölner Straße unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Versorgung des Bauvorhabens mit Wasser, Strom und Gas wird über entsprechende, in den Straßenflächen vorhandene Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid sichergestellt. Aus stadttökologischer Sicht ist beabsichtigt, das anfallende Regenwasser nicht unmittelbar der Kanalisation zuzuführen, sondern auf den unversiegelten Flächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Gartenumlage aufzufangen, sofern dieses aufgrund der Altablagerungen möglich ist. Die Gebäudeplanung sieht einen begrünten und gärtnerisch unterhaltenen Innenhof vor, der als ein Ausgleich für die kompakte Bebauung anzusehen ist.

4.1 Verkehrsflächen

Für die Durchsetzung der im Planbereich angestrebten städtebaulichen Zielsetzung ist die Einbeziehung der drei umliegenden Straßen in das Bebauungsplangebiet nicht erforderlich, weil es sich um einen bebauten innerstädtischen Bereich handelt, in dem die Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind. Einzig der Straßenquerschnitt der Overbergstraße soll zwischen der Parkhauszufahrt und der Einmündung in die Augustastraße auf eine 5,0 m breite Mischverkehrsfläche reduziert und damit den dortigen tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepaßt werden (derzeitig kaum Kfz-Verkehr, fußläufige Andienung der künftigen Gemeinbedarfseinrichtungen). Der gewonnene Straßenflächenanteil wird entsiegelt und der Gartenumlage der Altenwohneinrichtungen zugeschlagen. Die Verlegung der Overbergstraße um ca. 4,0 m in nordwestlicher Richtung reduziert einen bestehenden Grünstreifen von derzeitig 6,5 m Breite auf eine Breite von 2,50 m. Ein Ausgleich hinsichtlich einer Bepflanzung kann gegenüber, in der straßenseitigen Umlage der Altenwohnanlage erfolgen. Die Möglichkeit einer weiteren einspurigen Parkhauszufahrt über die Weststraße ist planungsrechtlich grundsätzlich gegeben. Eine Ausweisung von Busparkplätzen für das Freizeitbad im Randbereich der Straße wäre aufgrund der Straßenbreite grundsätzlich möglich (vgl. EAE 85 - Raumbedarf für den Begegnungsfall Bus/Pkw). Die genaue innere Aufteilung der Mischverkehrsfläche wird im Rahmen der Bauausführung festgelegt und bedarfsbezogen auf Grundstückszufahrten abgestimmt.

5. Verkehrslärm

Die schalltechnische Belastung der beabsichtigten Nutzung durch Verkehrslärmimmissionen der Weststraße wurde in einem schalltechnischen Gutachten anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1987 untersucht, das die Stadt Lüdenscheid in Auftrag gegeben hat. Dabei beschränkt sich das Gutachten auf die zur Bebauung anstehenden Brachflächen, da die bebauten Grundstücke der Landeszentralbank und des Parkhauses von ihrer Nutzung festgeschrieben sind und hier mit Neu- bzw. Folgenutzungen nicht zu rechnen ist.

Die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand zwischen Altenheim und Weststraße) bietet sich aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht an (Verschattung der Fenster des Altenheimes, unattraktives Stadtbild für Fußgänger und Anwohner).

Bei der Grundrißgestaltung der Bauvorhaben ist der Architekt auf die Anforderungen bezüglich des Schallschutzes eingegangen, indem er die Aufenthaltsräume talseitig zur Overbergstraße plant und die Nebenräume wie Treppenhäuser, Flure, Badezimmer, Behandlungsräume, Abstellräume, Lagerräume, Großküche, Büroräume, Besprechungszimmer, Therapieräume zur Weststraße orientiert.

Die nach der DIN 18005 errechneten Beurteilungspegel wurden den jeweiligen Lärmpegelbereichen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom November 1989 zugeordnet.

Pro Lärmpegelbereich ergibt sich nach Tabelle 8 dieser Norm ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. Für den Lärmpegelbereich III, der einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB (A) aufweist, ergibt sich beispielsweise ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Bei den lärmzugewandten Gebäudewänden ergibt sich in der Regel durch den Wandaufbau, den die Wärmeschutzverordnung fordert, eine Luftschalldämmung von 40 dB, so daß bei diesem Außenbauteil ein ausreichender Schallschutz gegen den Verkehrslärm der Weststraße besteht (der Lärmpegelbereich IV fordert ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB).

Bei den Fenstern von Aufenthaltsräumen, die der Weststraße zugewandt sind, wird das Schalldämm-Maß des jeweiligen Lärmpegelbereiches der entsprechenden Schallschutzklasse der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 zugeordnet.

Somit wird für den jeweiligen Lärmpegelbereich konkret die erforderliche Schallschutzklasse für Fenster und damit die für ein gesundes Wohnen notwendige Fensterkonstruktion festgesetzt.

6. Sonstiges

Für die Realisierung der Altenwohnanlage ist es seitens der Stadt Lüdenscheid erforderlich, das ca. 1.000 m² große Grundstück der "Tanzschule Meister" mitsamt dem darauf befindlichen Tanzschulgebäude zu erwerben. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen werden derzeit zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eigentümer geführt. Für die Herrichtung der Parzelle "Meister" als Baugrundstück wird das bestehende Gebäude der Tanzschule abgebrochen.

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/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 Werkzeuge 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). Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich des Plangebietes keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

8. Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für das geplante Altenwohnheim wurden auf dem Baugrundstück antropogene Auffüllungen aus Steinen, Lehm und Bauschuttresten festgestellt. Die Stadt Lüdenscheid beauftragte im November 1992 in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde des Märkischen Kreises einen Bodengutachter mit einer Gefährdungsabschätzung, um Gewißheit über Art und Umfang der Kontamination bzw. deren Auswirkungen auf die Umwelt und die beabsichtigte Nutzung zu erhalten.

Zu diesem Zweck wurden an 14 Stellen Bohrungen mit durchgehendem Kerngewinn abgeteuft.

Aus den Auffüllungen sind Mischproben zusammengestellt worden, die auf umweltrelevante Schadstoffe chemisch analysiert wurden. Ergebnis dieser Untersuchung sind einige auffällige Schwermetall- und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Gehalte in den Bodenproben.

In einer zweiten Analyse wurde festgestellt, daß die Schadstoffe an den Originalsubstanzen fest anhaften und nicht eluierbar sind. Ausspülvorgänge durch Regenwasser und eine dadurch verursachte unmittelbare Gefährdung des Grundwassers können somit ausgeschlossen werden. Informationen zur genauen Zusammensetzung bzw. den Umfang der Kontamination sowie detaillierte Untersuchungsergebnisse sind aus dem Bodengutachten entnehmbar.

Die Ausschachtungsarbeiten für das Bauvorhaben setzen auf einem Großteil der Grundstücksfläche einen Abtrag der kontaminierten Auffüllungen voraus.

Der kontaminierte Bodenaushub ist seitens der Stadt Lüdenscheid als Grundstückseigentümer auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

Diese Sanierungsmaßnahme ist zwingende Voraussetzung für eine spätere Nutzungsaufnahme.

Das auf dem Baugrundstück verbleibende belastete Material muß in den wenigen Teilbereichen die nicht überbaut oder durch Zuwegungen versiegelt werden nach den Empfehlungen des Bodengutachters mit einer ca. 50 cm dicken Schicht aus "sauberem" steinigem Lehm und Mutterboden abgedeckt werden, um eine orale Aufnahme der Schadstoffe zu verhindern.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung

und im Baugenehmigungsverfahren kann ein Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z. B. Baulast, städtebaulicher Vertrag oder geeignete Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB) sichergestellt ist, daß von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung ausgehen können. Diese öffentlich-rechtliche Sanierungsverpflichtung des Grundstückseigentümers wird im vorliegenden Fall nicht für notwendig gehalten, da eine öffentliche Nutzung (Altenheim/Altenwohnanlage) auf einem städtischen Grundstück ansteht.

9. Kosten und Folgeverfahren

Nach überschläglicher Berechnung belaufen sich die Kosten für das geplante Altenheim sowie die geplante Altenwohnanlage mit integrierten behindertenfreundlichen Wohnungen einschließlich des Grund- und Gebäudeerwerbes der "Tanzschule Meister" insgesamt auf ca. 45,0 Mio. DM. Für die Baumaßnahmen ist mit Landeszuschüssen in Höhe von ca. 15,0 Mio. DM zu rechnen.

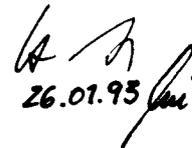
Lüdenscheid, 26.01.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter



26.01.93