

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung

Für den Bebauungsplan Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“, 1. Änderung ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB.

Das denkmalgeschützte Gebäude der jetzigen Musikschule kann den tatsächlichen Raumbedarf und die aus musikpädagogischer Sicht wünschenswerten funktionalen Zusammenhänge nicht abdecken bzw. herstellen.

Die baulichen Defizite hinsichtlich Schallschutz, Raumzuschnitt und Raumvolumen der Unterrichtsräume können aufgrund der Baukonstruktion als ehemaliges Bürogebäude (alte historische Hauptpost) und den Auflagen des Denkmalschutzes nicht zufriedenstellend behoben werden. Im Rahmen des „Integriertes Handlungskonzeptes für die Lüdenscheider Altstadt“ wurde daher für die Musikschule die Errichtung eines Neubaus vorgesehen. Als Standort für den Neubau ist eine Parkplatzfläche im Umfeld der beiden Gymnasien am Schulzentrum Staberger Straße / Ecke Hochstraße geplant. Der Standort im unmittelbaren Umfeld der dortigen Schulen ist besonders geeignet, da dort Synergieeffekte zwischen dem allgemeinen Schulunterricht und der Musikschule realisiert werden können.

Aus städtebaulicher Sicht ist der geplante Standort für den Musikschul-Neubau im Bereich des Schulzentrums und in der räumlichen Nähe zur Lüdenscheider Altstadt sehr gut geeignet. Der an das geplante Baugrundstück angrenzende Bebauungsplan Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ – rechtskräftig seit dem 20.03.1980 – setzt die Schulgrundstücke der beiden Gymnasien (Geschwister-Scholl-Gymnasium und Zeppelin Gymnasium) als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 soll die derzeitige Parkplatzfläche, die für den Musikschul-Neubau genutzt werden soll, in die dortigen Gemeinbedarfsflächen miteinbezogen und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Um eine hohe architektonische Qualität zu erzielen, hat die Stadt Lüdenscheid einen Realisierungswettbewerb für den Neubau der Musikschule ausgelobt. Den ersten Preis des Wettbewerbs aus dem Jahr 2016 konnte das Architekturbüro WW+ GmbH aus Trier mit folgendem Entwurf erzielen:



Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ eingeleitet.

Die 1. Planänderung ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht und dienen als Grundlage für einen Umweltbericht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der ersten Vorentwurfsüberlegungen auf der Basis des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs. Es wurden entsprechende planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Laubbaumanpflanzungen) auf stadteigenen Grundstücken erarbeitet.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde dann im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vorgenommen, indem die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet und falls erforderlich in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den vorgetragenen Einzelinteressen vorgenommen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Luft und Klima, auf die Bodenqualität, auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter, auf die forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie auf die Jagd und Fischerei als sehr gering bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser werden insgesamt als gering bezeichnet. Gleiches gilt für die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die der Umweltbericht ebenfalls als gering wertet.

Im Bereich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt ergibt sich nach einer Biotoptypenbewertung durch die Überplanung bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen rechnerisch ein allgemeiner Biotopwertverlust von 0,68 Wertpunkten (nach Ludwig). Der Eingriff sowie die Ausgleichsbedürftigkeit bestehen laut Umweltbericht aus zwei sich überschneidenden Aspekten. Einerseits entstehen durch den Neubau eine stärkere Bodenversiegelung und ein Biotopwertverlust im Plangebiet, andererseits ergibt sich ein erheblicher Verlust an Baumschubstanz auf den bestehenden Böschungsfächen.

Auf Grund der hohen Bedeutung von innerstädtischen Bäumen und dem massiven Baumverlust im Plangebiet soll der ökologische Ausgleich nicht auf Basis der Berechnung von Ökopunkten, sondern nach einer Ersatzberechnung nach den Bestimmungen der früheren Lüdenscheider Baumschutzsatzung erfolgen. Es fällt konkret ein Ausgleichsbedarf von 33 Bäumen an. Innerhalb des Plangebietes sollen in der Randböschung des Parkplatzes, der zwischen der neuen Musikschule und dem Gebäude Staberger Straße 4 vorgesehen ist, sechs Laubbäume neugepflanzt werden. Durch die Neuanpflanzung von sechs Laubbäumen auf dem Vorhabengrundstück der Musikschule wird der insgesamt geringe Eingriff in das dortige Ortsbild teilweise ausgeglichen. Die übrigen 27 Ersatzbäume werden mit einem Ausgleichsbetrag von 1.000 Euro je Baum mit folglich 27.000 Euro berechnet. Der Ausgleichsbetrag wird für die Meliorierung von städtischen Baumbeeten inklusive der Pflanzgruben oder die erstmalige Anpflanzung neuer Bäume im bebauten Stadtgebiet verwendet. Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Neuanpflanzung der 27 Ersatzbäume zur Verfügung.

Für Ersatzanpflanzungen hat die Stadt Lüdenscheid die nachfolgenden Standorte vorgesehen. Die Ersatzbaumstandorte befinden sich alle auf städtischen Grundstücksflächen und bedürfen daher keiner vermessungstechnischen Präzisierung. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in der Umlage des Musikschulgrundstückes sechs Laubbäume angepflanzt. Auf einer städtischen Fläche im Einmündungsbereich Altenaer Straße / Gasstraße soll ein verkümmerter Baum durch zwei Neuanpflanzungen ersetzt werden. In städtischen Grünbeeten an der Brüderstraße sollen fünf weitere Laubbäume angepflanzt werden, um dort den vorhandenen Baumbestand zu ergänzen. Im Bereich der Hotopstraße soll die vorhandene Baumallee durch die Neuanpflanzung von 20 Laubbäumen verlängert werden

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes weder besonders streng geschützte Wildtiere, europäische Vogelarten und Amphibienarten noch besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden wurden. Geeignete Baumhöhlen, die als Nist- oder Überwinterungsmöglichkeit für Fledermäuse dienen können, wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei der Fällung von Bäumen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und Vogelfortpflanzungszeiten, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar eines Jahres, entfernt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ ist laut Artenschutzprüfung nicht mit einer Verletzung oder Tötung von planungsrelevanten Tierarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und von europäischen Vogelarten oder mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen. Es werden auch keine planungsrelevanten Vogel-, Säugetier- oder Amphibienarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Es werden keinerlei Lebensstätten geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten) beschädigt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ferner werden im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Prüfung von Standortalternativen

Für den Musikschulneubau wurde im Lüdenscheider Innenstadtbereich ein unbebautes Grundstück gesucht, das sich in städtischem Eigentum befindet, durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden ist und eine ausreichende Flächengröße besitzt. Eine Prüfung von Standortalternativen hat aufgrund der genannten Grundstückskriterien keinen Alternativstandort ergeben.

2.2 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Musikschul-Neubau die Denkmäler Hochstraße 28 (ein Villenbau um 1830) und Staberger Straße 3 (Altes Amtsgericht von 1844) befinden. Beim Hauptgebäude des benachbarten Zeppelin-Gymnasiums (Staberger Straße 10) handelt es sich ebenfalls um ein Baudenkmal. Das Wohnhaus Staberger Straße 4 wurde vom LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen als nicht denkmalwert eingestuft, stellt aber in jedem Fall eine erhaltenswerte Bausubstanz dar.

Der LWL befürchtet bei einer Ausweisung einer IV-Geschossigkeit im Plangebiet eine negative Beeinträchtigung der Denkmäler Hochstraße 28 und Staberger Straße 3, durch eine zu dominante Wirkung des in Ecklage befindlichen Musikschul-Neubaus.

Im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes hat die Stadt Lüdenscheid auch aufgrund der Anregungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von vormals vier auf maximal drei Vollgeschosse reduziert, um eine optimale höhenmäßige Einfügung des geplanten Musikschul-Gebäudes in den historischen Gebäudebestand zu gewährleisten. Da das Musikschul-Gebäude nach dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes als dreigeschossiges Flachdachgebäude ausgeführt wird, wird aus städtebaulicher Sicht auf die Festsetzung einer maximalen Trauf- oder Firsthöhe verzichtet. Die höchste Gebäudefassade verläuft entlang der Hochstraße und liegt damit um ein Vollgeschoss unter der Höhe des benachbarten viergeschossigen Schulgebäudes. Die drei Vollgeschosse entlang der Hochstraße weisen eine maximale Fassadenhöhe von 15,77 m auf. Die rückwärtige, zum Gebäude Staberger Str. 4 orientierte Fassade hat aufgrund der dortigen Topographie nur noch eine maximale Höhe von 11,90 m,

immer bezogen auf das dortige Straßenniveau. Der dreigeschossige Neubau der Musikschule erlangt daher keine höhenmäßige Dominanz gegenüber der Nachbarbebauung (gegenüberliegende bis zu 6-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser Hochstraße 26 Ecke Schillerstraße 22 – 26) und insbesondere gegenüber den historischen Baudenkmalern in der Umgebung.

Der Anregung des LWL, die 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Hochstraße verlaufende Baugrenze um einige Meter auf die Bauflucht des Gymnasiums zurückzusetzen, folgt die Stadt Lüdenscheid aus städtebaulichen Gründen nicht (siehe Begründung unter Ziffer 4. „Straßenseitige Baugrenze entlang der Hochstraße“).

2.3 Störfallschutz

Innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebietes befinden sich vier Störfallbetriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der angemessenen Abstände, die die vier Störfallbetriebe umgeben.

2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 12.03.2018 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert.

Aus der Bürgerschaft wird nach einer Folgenutzung der alten Musikschule gefragt. Das an der Altenaer Straße gelegene alte Musikschul-Gebäude kann für anderweitig angemietete Seminarräume der Volkshochschule genutzt werden, so dass dadurch Mietkosten eingespart werden könnten.

Ein Pressevertreter fragt nach, ob die stark befahrene Hochstraße nicht den Musikschulbetrieb im neuen Musikschulgebäude beeinträchtigen würde. Ferner bittet er um Erläuterungen zur Grünerhaltung auf dem Baugrundstück.

Die Ausführungsplanung für den Musikschul-Neubau sieht vor, dass der zentrale Multifunktions- und Schlagraum die Frischluft nicht über Fenster, sondern über eine Belüftungsanlage bezieht. Daher sei gewährleistet, dass der Schall über geöffnete Fenster weder nach Außen noch nach Innen dringen kann. Für die übrigen Räume und Ebenen berücksichtigt die Bauakustik über die Baumasse des Gebäudes den Umgebungsverkehr auf der Hochstraße und auf der Staberger Straße.

Die auf dem Grundstück befindlichen vier stattlichen Laubbäume sollen aus Gründen des Stadtbildes erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan durch eine Grünerhaltungsfestsetzung nach 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Der Bewuchs auf den vorhandenen Böschungen muss dem Neubau und der Umlagegestaltung weichen. Es werden auf dem Vorhabengrundstück entsprechende Ersatzanpflanzungen vorgenommen.

Insgesamt stimmen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger den Inhalten und Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 567 „Schulzentrum Staberg“ zu.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Bebauungsplan

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid bieten sich bei der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der fehlenden Standortalternativen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an, um dem geplanten Neubau der städtischen Musikschule im Lüdenscheider Innenstadtgebiet Raum zu geben.

Lüdenscheid, den 08.12.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Vöcks