



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Frau Anna Plichta, Tel. 17-2692

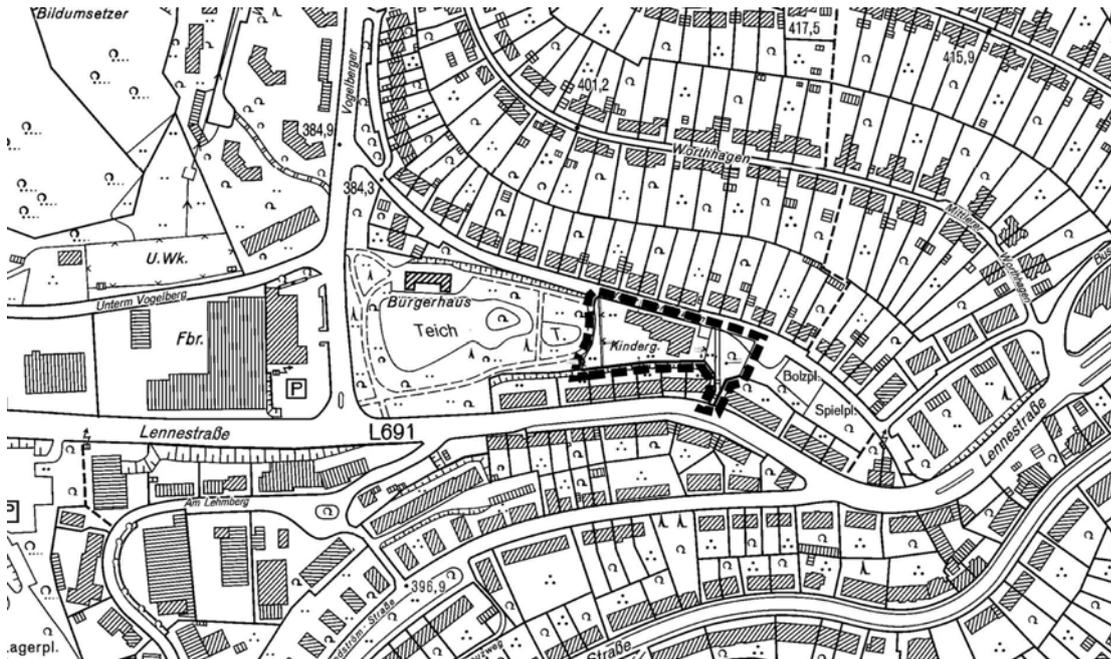
TOP: Bebauungsplan Nr. 838 "Kindertagesstätte Lenneteich", Auslegungsbeschluss		
Beschlussvorlage Nr. 124/2019		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	03.07.2019

Finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv			
		einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen			
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)			
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen			
Sonstige Erträge/Einzahlungen			
Bemerkung:			
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?			
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto:		<input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:	
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:			
Einmalig:	/	/	
Laufend:	/	/	
<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB			

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“ einschließlich der Begründung und der wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, falls diese der Gemeinde vorliegen, für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt.



Begründung:

Der Bedarf an Betreuungsplätzen für die unter Dreijährigen-Betreuung ist in Lüdenscheid noch nicht gedeckt. Aus diesem Anlass soll die Kindertagesstätte „Lenneteich“ auf eine 5-Gruppen Kita erweitert werden. Der Bestand sollte in den ersten Planungen durch einen Anbau erweitert werden. Auf Grund eines Wasserschadens ist die Sanierung des Bestandes und ein Anbau nicht wirtschaftlich, sodass ein Neubau der Kindertagesstätte erforderlich wird. Das geltende Planungsrecht steht einem zweigeschossigen Neubau entgegen und wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angepasst.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. So wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes, der Begründung und nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die von der Planung berührt werden, beteiligt.

Lüdenscheid, den 18.06.2019

Im Auftrag:

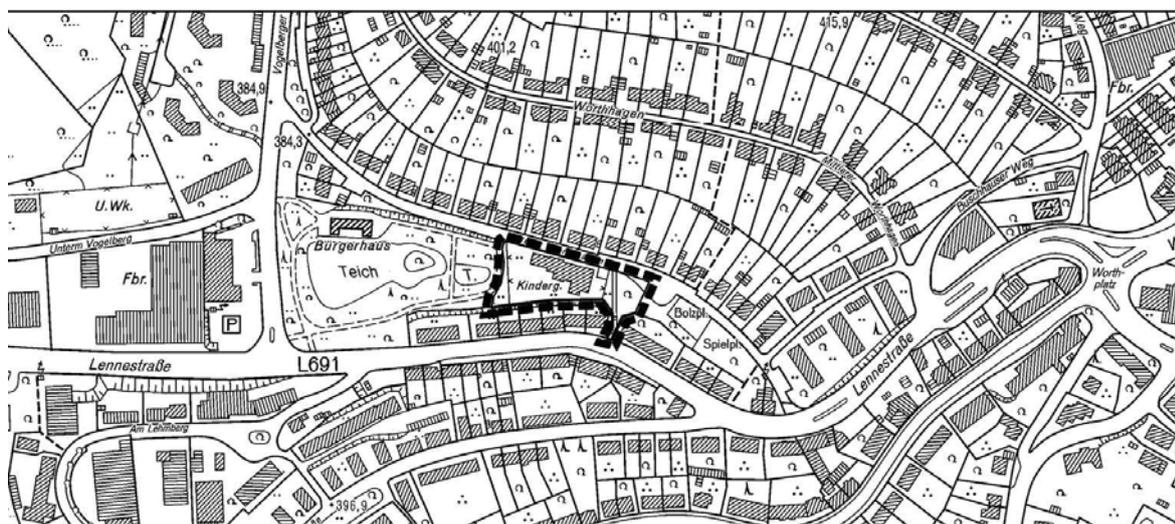
gez. Martin Bärwolf

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung - Entwurf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“



Inhalt

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
Flächennutzungsplan	3
Bebauungspläne	3
3. Bestandssituation	3
Stadträumliche Einbindung/ Lage.....	3
Eigentumsverhältnisse	4
Verkehrliche Erschließung.....	4
Ver- und Entsorgung	4
4. Inhalt des Planes	4
Maß der Baulichen Nutzung	4
Bauweise	5
Flächen für Gemeinbedarf.....	5
Verkehrsflächen	5
Leitungsrecht.....	5
Grünflächen	5
Baumerhalt.....	6
5. Umweltbelange.....	6
Schutzgut Boden.....	6
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	7
Schutzgut Mensch.....	7
Schutzgut Wasser	7
Schutzgut Luft und Klima	7
Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
6. Altlasten	8
7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe	8
8. Denkmalschutz und Denkmalspflege.....	8
9. Städtebauliche Daten	9
10. Kosten	9

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Betreuungsplätzen für die unter Dreijährigen-Betreuung ist in Lüdenscheid noch nicht gedeckt. Aus diesem Anlass soll die Kindertagesstätte „Lenneteich“ auf eine 5-Gruppen Kita erweitert werden. Der Bestand sollte in den ersten Planungen durch einen Anbau erweitert werden. Auf Grund eines Wasserschadens ist die Sanierung des Bestandes und ein Anbau nicht wirtschaftlich, sodass ein Neubau der Kindertagesstätte erforderlich wird. Das geltende Planungsrecht steht einem zweigeschossigen Neubau entgegen. Ziel der Bauleitplanung ist die effiziente Ausnutzung des Grundstückes durch Anpassung der Baugrenzen und des Maßes der Nutzung.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid, rechtswirksam seit dem 19.12.2012, stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Zusätzlich liegt innerhalb der Fläche das Symbol für die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“. Die Planungen entsprechen weitestgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Parzellenunschärfe und der geringen Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche nicht notwendig.

Bebauungspläne

Die Kindertagesstätte liegt im Geltungsbereich des zurzeit rechtskräftigen Fluchtlinienplanes Nr. 360 „Lennestraße“. Dieser wurde in den siebziger Jahren für den Bau der Kindertagesstätte geändert und setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurden auf 0,4 terminiert. Entsprechend den Festsetzungen des Fluchtlinienplans wurde der Kindergarten eingeschossig in offener Bauweise gebaut. Die Baugrenzen umfassen eine Länge entlang der Straße von 45 Metern. Der Fluchtlinienplan wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“ teilweise überplant.

3. Bestandssituation

Stadträumliche Einbindung/ Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Lüdenscheider Stadtgebiet im Stadtteil Vogelberg und grenzt nördlich an den Unteren Worthhagen. Im Süden erstreckt sich das Plangebiet an die Wohnbebauung der Lennestraße.

Eigentumsverhältnisse

Die überplante Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Lüdenscheid.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Plangebiet über die nördlich angrenzende Straße Unterer Worthagen. Die fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die Treppenanlage und den Fußweg von der Lennestraße.

Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr findet sich an der Lennestraße mit der Bushaltestelle „Vogelberger Weg“, Entfernung zum Plangebiet etwa 300 Meter, und Elsa-Brändström-Straße, in einer Entfernung von circa 250 Metern. Hier verkehren die Linien 53 und 61.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen und Kanäle am Unteren Worthagen.

Unter dem Baukörper befindet sich eine Bachverrohrung.

Weiter befindet sich ein Mischwasserkanal im Plangebiet, dieser muss umgelegt werden. Im Zuge der Umlegung wird der Kanalquerschnitt von 350 auf 500 erweitert.

4. Inhalt des Planes

Maß der baulichen Nutzung

Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Gemäß des § 16 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Diese GRZ entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ und fügt sich in die Umgebung, die durch eine geringe Dichte der Wohnbebauung geprägt ist, ein. So wird das homogene Ortsbild erhalten.

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der geplanten Bebauung auf 1,0 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise

Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

Eine offene Bauweise definiert sich über die maximale Gebäudelänge von 50 Metern und seitliche Grenzabstände. Eine geschlossene Bauweise ermöglicht Gebäudelängen über 50 Meter und die Grenzbebauung.

Im Plangebiet könnte die maximale Gebäudelänge von 50 Metern durch den Neubau überschritten werden. Um das Bauvorhaben nicht einzuschränken, wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50m ermöglicht.

Flächen für Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das erweiterte Grundstück der Kindertagesstätte Lenneteich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit soll dieser Standort mit den sozialen Nutzungen dienenden Zwecken langfristig gesichert werden.

Verkehrsflächen

Der Gehweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem städtischen Flurstück, auf dem sich auch die Kindertagesstätte befindet. Um den baulich abgetrennten Gehweg vor der Kindertagesstätte dauerhaft zu sichern und so auch die Sicherheit der Kinder im verkehrsberuhigten Bereich zu erhöhen, wird dieser als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Leitungsrecht

Im Bebauungsplangebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid-Herscheid (SELH) festgesetzt. Schon heute verlaufen die Entwässerungskanäle über die Fläche der Kindertagesstätte, diese sollen verlegt werden. Die festgesetzten Flächen für das Leitungsrecht sichern den geplanten Trassenverlauf.

Grünflächen

Die Verbindung zwischen der Lennestraße und Unterer Worthagen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche befindet sich ein Fußweg, der die Kita und die angrenzende Wohnbebauung an die Lennestraße anbindet. Im Zuge des Neubaus

der Kita muss der Weg verlegt werden. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann die Verbindung frei in die Fläche geplant werden.

Baumerhalt

Im westlichen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindet sich ein prägender Baumbestand. Dieser Baumbestand definiert den Übergang zwischen der Parkanlage am Lenneteich und dem Grundstück der Kindertagesstätte. Vier Platanen mit Stammdurchmessern von etwa 60 cm werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft erhalten. Die großzügigen Außenspielflächen der Kindertagesstätte bieten so eine abwechslungsreiche besonnte und schattige Landschaft.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 838 „Kindertagesstätte“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzweck von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Schutzgut Boden

Durch die maßvolle Erweiterung der Baugrenzen findet ein geringer Eingriff am Schutzgut Boden statt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um 500 qm erhöht. Die schon im Fluchtlinienplan Nr. 360 festgesetzte GRZ von 0,4 wird im Bebauungsplan Nr. 838 gering auf 0,6 erhöht, dies sichert eine geringe Versiegelung durch die Bebauung.

Weiter wird sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen, da es sich bei der Baugrenzenerweiterung und der Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung um die Sicherung des integrierten und erschlossenen Standortes handelt und so zusätzliche Inanspruchnahme von Boden vermieden wird.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“ wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen in geringem Maß beeinflusst, da sich der Standort innerhalb eines Wohngebietes befindet und das Grundstück zurzeit weitestgehend von der Kindertagesstätte genutzt wird.

Da für die infrage kommenden planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- und Habiatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen und damit ein Verstoß gegen mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Weiterreichende Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und der Baugrenzen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 838 „Kindertagesstätte Lenneteich“ sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Erhebliche Lärmimmissionen und Gerüche gehen von der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht aus.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen in östliche Richtung wird auch der Freizeit- und Erholungswert des angrenzenden Lenneteichs samt Parkanlage nicht beeinflusst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Stehende sowie fließende Gewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur gesichert.

Dementsprechend ist das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan Nr. 838 nicht betroffen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Durch die Erweiterung der Baugrenzen ist mit keiner Veränderung der bestehenden Luft- und Klimaverhältnisse zu rechnen.

Das Schutzgut Luft ist durch des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Ebenso sind Bodendenkmäler nicht registriert und eine Entdeckung ist nicht zu erwarten.

Somit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch den Bebauungsplanes nicht betroffen. Auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

6. Altlasten

Ein Hinweis auf Altlasten liegt der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

7. Vorbeugender Immissionsschutz/ Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich drei Betriebe, die unter die 12. Bundesimmissionsschutzverordnung –Störfallverordnung- bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Umweltrichtlinie 2012/18/EU –Seveso III-Richtlinie- fallen.

Es handelt sich um die Firma Richard Steinebach GmbH & Co. KG, die Firma Metoba Metalloberflächen GmbH und die Firma Gerhardi Kunststofftechnik GmbH. Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet (Firma J. D. Geck GmbH).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Achtungsabstände zu den Störfallbetrieben.

8. 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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

9. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt 3700 m², davon entfallen 3171 m² auf die Gemeinbedarfsfläche, 190 m² sind als Verkehrsfläche festgesetzt und 324 m² als öffentliche Grünfläche.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

18.06.2019

gez. Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter