

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 18.03.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“ stellt die Baulichkeiten auf dem Grundstück Villa Berg – die Villa, das Kutscherhaus und die parkartige Umlage – entsprechend der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid nachrichtlich als Baudenkmal dar.

Ein privater Investor hat das Grundstück samt Baulichkeiten von der Stadt Lüdenscheid erworben, um dort die Villa und das Kutscherhaus denkmalgerecht zu sanieren und einer wirtschaftlichen Folgenutzung zuzuführen. Die Gebäude sollen Büro- und Wohnzwecken dienen.

Die Erhaltung und Sanierung der mit Hausschwamm befallenen Villa ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufwendig und teuer. Zur teilweisen Kompensation der Sanierungskosten plant der Investor in baulicher Ergänzung zu den Denkmälern den Neubau einer denkmalverträglichen III-geschossigen Eigentumswohnanlage nordöstlich der Villa. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer unter dem Gebäude befindlichen Gemeinschaftsgaragenanlage mit 24 Stellplätzen untergebracht werden, um in die großzügige Vorgartenzone mit altem Baumbestand nicht unverhältnismäßig einzugreifen.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster hat in Vorgesprächen die Verträglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Villa mit den Belangen des Denkmalschutzes in Aussicht gestellt. Gegen einen modernen, sich von der Gestaltung der Villa abhebenden, separaten Neubau bestehen danach keine denkmalpflegerischen Bedenken. Als geeigneter Standort stellt sich eine Fläche nordöstlich der Villa und räumlich hinter dem Kutscherhaus gelegen heraus, da dort nur geringfügig in die bestehenden Bäume eingegriffen werden muss und die straßenseitige Schaufassade der Villa Berg nicht verdeckt wird.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Einschätzung des Denkmalamtes geteilt. Ein derartiger zusätzlicher Neubau in moderner Architektur würde sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wäre aus städtebaulicher Sicht im dortigen Grundstücksbereich vertretbar. Das bestehende Ortsbild würde eine bauliche Verdichtung im dortigen Bereich vertragen. Es ist seitens der Stadt Lüdenscheid vorgesehen, das konkrete architektonische Konzept des geplanten Neubaus über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festzulegen.

Um die Sanierung und damit die Erhaltung der für das Stadtbild wichtigen Villa Berg unter wirtschaftlich, denkmalpflegerisch und städtebaulich vertretbaren Bedingungen zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche

einschließlich einer Fläche für eine Gemeinschaftsgaragenanlage nordöstlich der Villa erforderlich. Diesem Zweck dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 645.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

2. Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“ setzt das Grundstück der Villa Berg als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lage- und topographiebedingt sowie aus grünplanerischer Sicht ist das Villengrundstück für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ungeeignet, so dass diese Nutzungskategorien auch weiterhin ausgeschlossen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Zuge der Planänderung an den tatsächlichen Bestand angepasst und zusätzlich durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe anhand der Gebäudeoberkante (GOK) für jede der drei ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich für Villa und Kutscherhaus am Gebäudebestand (Villa rund 18,0 m, Kutscherhaus rund 10,0 m) und für das geplante Mehrfamilienwohnhaus an der höhenmäßigen Einfügung in die Eigenart der Umgebung (rund 13,0 m).

Die GRZ- und GFZ-Werte werden an die konkrete Planung des Investors für die drei Bauprojekte angepasst und gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöht. Es gilt die offene Bauwiese nach § 22 BauNVO fort.

Um auf dem Grundstück eine Bebauung sicherzustellen, die den vorhandenen Baumbestand weitgehend schont, wird die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche in etwa auf die Grundfläche des geplanten Mehrfamilienwohnhauses beschränkt.

4. Zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Hohfuhstraße Nr. 40

Analog zu der neu geplanten überbaubaren Grundstücksfläche für das Mehrfamilienwohnhaus auf dem Villengrundstück wird auf dem Nachbargrundstück Nr. 40 auf gleicher Höhe eine zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche für ein Mehrfamilienwohnhaus in einer Größe von 10,5 x 20,0 m ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dort ein zusätzliches Wohnhaus in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Maßgebend für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist die hintere Gebäudeflucht der Villa Berg. Die öffentliche Grünfläche wird auch hier auf die gleiche Höhe der neuen hinteren Grundstücksgrenze des Villengrundstückes zurückgenommen.

Erschlossen wird diese zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche über die geplante Tiefgaragenzufahrt auf dem Villengrundstück. Eine persönliche Grunddienstbarkeit (Zufahrts- und Wegerecht) wird im Grundbuch eingetragen und die Erschließung sicherstellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bereich des Grundstückes Hohfuhstraße 40 unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Tiefe

der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche wird von 26,5 m auf rund 20,0 m reduziert, um zwischen den beiden Bauflächen einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten.

5. Gemeinschaftsgaragenanlage

Unter Berücksichtigung einiger Besucherparkplätze ergibt sich nach der Planung des Investors ein Bedarf von 24 Stellplätzen auf dem Villengrundstück. Dies würde bei lediglich ebenerdigen Garagen und Stellplätzen zu einer Zerstörung der begrüneten Vorgartenzone durch flächenhafte Versiegelungen führen. Eine derartig versiegelte Umlageplanung ist im vorliegenden Fall aufgrund des Denkmalwertes der Baulichkeiten und des parkartigen Charakters der Umlage aus denkmalpflegerischer, grünplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht gewünscht.

Zum Schutz der mit erhaltenswerten Bäumen bestandenen Umlage plant der Investor daher die Errichtung einer Gemeinschaftsgaragenanlage mit 24 Stellplätzen unterhalb des Neubauvorhabens. Ergänzend hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb dieser Fläche für Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage unzulässig sind.

Das Dach der Gemeinschaftsgarage ist aus ökologischen (Reduzierung des Versiegelungsgrades, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und grünplanerischen (Erhaltung der parkähnlichen Umlage) Gründen in den Bereichen, die nicht durch das Neubauvorhaben überbaut sind, flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

6. Verkehrslärmgutachten

Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage ist aufgrund des günstigen Geländeverlaufes entlang der Nachbargrenze zum Gebäude Nr. 40 geplant. In einer gutachterlichen Stellungnahme vom 03.02.2003 wurden vom Büro für Akustik, Lärmschutz, Bauphysik und Bauwerksdiagnostik HEBO in Bochum die Lärm-Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht, die durch den Kfz-Verkehr auf der Zufahrt zum Garagengeschoss hervorgerufen werden. Nach den Untersuchungsergebnissen werden an den nächstgelegenen, ungünstigsten Immissionsorten des Wohngebäudes Nr. 40 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA-Gebiet (tags 55 dB/A und nachts 40 dB/A) eingehalten. Schallschützende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. Verkehrsaufkommen in der Hohfuhrstraße

Durch die geplante zusätzliche Bebauung kann von einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 100 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. Dadurch wird jedoch der Charakter der Hohfuhrstraße nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der Hohfuhrstraße um eine Anliegerstraße, deren maßgebliche Funktion die grundstücksbezogene Erschließung ist. In den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird für diese bei einer angestrebten Fahrgeschwindigkeit von unter 30 km/h eine maximale Verkehrsstärke von 250 Kfz/h als Einsatzgrenze angesehen (vgl. Tabelle 17, S. 69 der EAE 85/95). Dieses entspricht je nach Verteilung des Verkehrs auf den normalen Werktag einer Belastung von ca. 2.100 bis 3.100 Kfz. Dem Entwurf der Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes 2010 ist zu entnehmen, dass in der Hohfuhrstraße mit ca. 2.600 Kfz/Tag zu rechnen ist. Die prognostizierte Belastung liegt somit genau in der Mitte dieses Straßentypes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch zukünftig die verkehrliche Belastung der Hohfuhrstraße dem Charakter einer Anliegerstraße entsprechen wird.

8. Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt.

Der Planänderungsbereich wird durch die Baulichkeiten der Villa Berg sowie das ehemalige Kutscherhaus bereits seit 1912 baulich genutzt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hofuhrstraße.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Da es sich bei dem festgesetzten Baugebiet um ein Baugrundstück handelt, das bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, greift § 51 a LWG im vorliegenden Fall nicht.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Eingriffsregelung

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, zu bilanzieren, auszugleichen und zu ersetzen. § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Einbindung der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Vermeidungs- und Ausgleichsgebote des § 8 BNatSchG sind bei der Anwendung in der Bauleitplanung kein striktes Recht, sondern unterliegen wie die übrigen in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Leitsätze einer Abwägung. Entsprechend § 1 a BauGB sind im Bebauungsplan geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB, zu treffen.

Aufgrund seiner geringfügigen Flächengröße fällt die Bebauungsplanänderung nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz.

Gemäß § 1 BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind durch die vorliegende Planung nach einer ökologischen Bestandsaufnahme in den nachfolgenden Bereichen betroffen:

- Der Eingriff in den Gewässerhaushalt besteht in einer Bodenversiegelung und der damit verbundenen Verminderung der natürlichen Versickerungsrate des Niederschlagswassers (Reduzierung der Grundwasserneubildung, Hochwasserabfluss). Dieser grundwasserbezogene Eingriff wird durch die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzoberflächen und der Zufahrt der Gemeinschaftsgarage sowie durch die extensive Begrünung des Daches der Gemeinschaftsgaragenanlage teilweise kompensiert.
- Der Eingriff in den Boden durch die Zulassung einer Neuversiegelung im Bereich der neu ausgewiesenen, zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für die Gemeinschaftsgarage einschließlich deren Zufahrt ist vor Ort beispielsweise durch geeignete Flächenentsiegelungen nicht ausgleichbar.
- Aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastung finden sich weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Da keine geschützten Arten festgestellt werden konnten, kann ein arten- oder habitatbezogener Ausgleich entfallen.

- Forstwirtschaftliche Belange sind aufgrund der bebauten Ortslage nicht betroffen.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild durch den zusätzlichen Neubau wirkt sich ausschließlich örtlich aus und kann durch die vorhandene Eingrünung des Bauvorhabens durch die parkartige Umlage mit ihrem geschützten Baumbestand größtenteils ausgeglichen werden.
- Die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der Baumsubstanz und die Begrenzung der zusätzlichen Bauflächen auf das beschriebene Maß dienen der Vermeidung weiterer Eingriffe in die Parks Substanz. Dadurch bleibt die Parkanlage in ihrem wesentlichen Teil unangetastet.

Der Eingriff bezieht sich somit im wesentlichen auf die Funktionsbereiche Gewässerhaushalt, Boden und Biotopschutz. Hier ergibt sich nach einer ökologischen Eingriffsbilanzierung ein Gesamtausgleichsbedarf von rund 1,3 Wertpunkten. Die Kompensation soll anteilig auf einer 0,72 ha großen Fläche im Bereich Lüdenscheid Rathmecke, zwischen dem Krummenscheider Weg und der Schulstraße gelegen, erfolgen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fichtenkultur im Eigentum der Stadt Lüdenscheid und eines Privateigentümers, die teils bereits eingebrochen war und deshalb abgetrieben wurde. Die nicht standortgerechten Fichten werden durch Laubmischwald in Anschubpflanzung und Nutzung der Sukzession durch gezielte Pflegeeingriffe in den Laubmischwald und unter der Herstellung eines Waldmantels aus Sträuchern umgewandelt. Die Maßnahme ist bereits in weiten Teilen fertiggestellt als ökologische Kompensation bislang aber noch nicht in Anspruch genommen. Der Gesamtausgleichsbedarf von 1,3 Wertpunkten, der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 645 verursacht wird, kann anteilig auf die 0,72 ha große Waldumwandlungsfläche angerechnet werden (Gesamtpotential 4,74 Wertpunkte). Die schriftliche Einverständniserklärung des Privateigentümers zur Gestattung der Waldumwandlungsmaßnahme auf seinen Flächen liegt der Stadt vor.

Die Kostentragung und die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme hat die Stadt Lüdenscheid mit den Planungsbegünstigten durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlichen geregelt und sichergestellt.

10. Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich nach Auskunft des Märkischen Kreises eine Verdachtsfläche für eine Bodenverunreinigung. Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung des Ing.-Büros JT&S Beratung und Umwelttechnik GmbH aus Schwerte zeigt, dass keine erheblichen schädlichen Bodenveränderungen im untersuchten Geländebereich anzutreffen sind. Auf dem Gelände sind nach den Untersuchungsergebnissen lediglich anthropogene Anschüttungen mit Boden und Bauschutt mit geringen Schadstoffgehalten vorhanden. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ist aus Sicht der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises nicht erforderlich (Stellungnahme vom 26.11.2003). Aus Sicht der Fachbehörde darf aus Vorsorgegründen im Zuge von Bauvorhaben das vorhandene Bodenmaterial nicht als Oberbodenschicht außerhalb der bebauten Flächen verwandt werden. Der im Rahmen einer Bebauung anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage im Märkischen Kreis zu entsorgen. Diese beiden Vorsorgemaßnahmen werden im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

11. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) 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).

Das Gebäude Hohfuhstraße 42, Villa Berg, das dazugehörige ehemalige Kutscherhaus sowie die gesamte zur Villa gehörende Parkanlage werden als denkmalpflegerische Gesamtanlage betrachtet. Sie wurden mit Datum vom 05.04.1990 gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW in die Denkmalliste eingetragen. Bereits die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 645 wurden mit den Forderungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach Denkmäler zu erhalten sind, abgestimmt.

Eine zusätzliche Bebauung des hinteren parkartigen Villengrundstückes scheidet daher aus städtebaulicher, grünplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht aus. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält für die rückwärtige Gartenfläche entsprechende grünerhaltende Festsetzungen.

Die geplante zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche nordöstlich der Villa Berg wurde im Vorfeld der Planänderung mit der Denkmalbehörde in Münster abgestimmt und ist aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar.

12. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Denkmaleigenschaft der Gebäude und der parkartigen Umlage werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in die Planänderung aufgenommen. Um extreme Veränderungen des natürlichen Geländes zu verhindern, wird die maximale Höhe von Aufschüttungen auf ein Maß von 1,50 m festgelegt.

Aus ökologische Gründen (Minimierung des Versiegelungsgrades und damit verbundene Entlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen, Grundwasserneubildung) sind Stellplatzoberflächen wasserdurchlässig herzustellen. Das Dach der Gemeinschaftsgarage ist aus ökologischen (Reduzierung des Versiegelungsgrades, Rückhaltung von Niederschlagswasser) und grünplanerischen (Erhaltung der parkähnlichen Umlage) Gründen in den Bereichen, die nicht durch das Neubauvorhaben überbaut sind, flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

13. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 11.2003

Der Bürgermeister

In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete