

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Weidemann, Tel. 17-1544

TOP: Bebauungsplan Nr. 579 (B) "Annabergstraße", 5. Änderung

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 154/2011

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

05.10.2011

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich
□□□□□	□□□□□
□□□□□	□□□□□
□□□□□	□□□□□
□□□□□	□□□□□

Bemerkung: □□□□□

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 (3) BauGB

Beschlussumsetzung bis 06.02.2012

Beschlussvorschlag:

I

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) "Annabergstraße" nebst beigefügter Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Das Evangelische Perthes Werk e. V. plant, im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ ein Altenpflegeheim mit einer Gesamtlänge von 68 m zu errichten. Auf der Gemeinbedarfsfläche der aktuellen Fassung ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der geplante Bau überschreitet die in § 22 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß für die offene Bauweise genannten 50 m. Ein längerer Baukörper auf dem noch freien Grundstücksteil ist städtebaulich vertretbar, da ein Baukörper sich nicht parallel zur Straße entwickeln kann, sondern sich in die die Tiefe des Baugrundstückes erstreckt.

Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt am 17.11.2010 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Im beschleunigten Planverfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Planänderungsverfahren Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Information der Bevölkerung wurde am 02.03.2011 durchgeführt. Dabei wurden vielfältige Anregungen vorgetragen.

Viele Anwohner befürchteten einerseits, die Annabergstraße könne den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen, andererseits eine Verknappung des Parkraumes im öffentlichen Straßenraum durch dort parkende Mitarbeiter und Besucher des Altenpflegeheims.

Daher wurde ein *Verkehrsgutachten zum Neubau einer stationären Altenhilfeeinrichtung in der Annabergstraße in Lüdenscheid* sowie ergänzende Aussagen zum Verkehrsablauf und zum Stellplatzbedarf durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass auch nach der Errichtung des geplanten Altenpflegeheims von einer ruhigen Verkehrssituation in der Annabergstraße auszugehen ist. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind demnach auch während des Schichtwechsels keine besonderen Probleme in der Annabergstraße zu erwarten. Auf das ebenfalls auszulegende Gutachten wird verwiesen.

Darüber hinaus wurde von vielen Anwohnern angemerkt, dass das geplante Altenpflegeheim recht hoch sei; viele monierten, dass nunmehr eine maximal viergeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, sie jedoch davon ausgegangen seien, dass lediglich eine zweieinhalb- bis dreigeschossige Bebauung hinzutreten würde. Es wurde eine massive Verschattung befürchtet.

Der seit dem 22.02.1979 rechtsgültige Bebauungsplan setzt eine maximal dreigeschossige Bebauung fest. Die nunmehr vorgenommene Festsetzung einer maximal viergeschossigen Bebauung ist darauf zurückzuführen, dass das Kellergeschoss – anders als ursprünglich durch den vom Bauherren beauftragten Architekten geplant – im Mittel mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit ein Vollgeschoss darstellt. In dem topografisch bewegten Gelände ist das Kellergeschoss verkleinert worden, d. h. Teile der Unterkellerung sind entfallen. Bei diesen Teilen handelte es sich um überwiegend unterirdische Teile, so dass das Kellergeschoss nun im Mittel mehr

als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt. Durch den Fortfall von Teilen des Kellers wurde das geplante Gebäude somit viergeschossig; an der vorgesehenen Höhe selbst hat sich in der Planungskonzeption des Evangelischen Perthes Werkes nichts verändert. Da es sich beim vorliegenden Plan jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist sicher zu stellen, dass die planerisch beabsichtigte Begrenzung der Höhe von Gebäuden auch für andere Vorhaben ggf. anderer Bauherren wirksam ist. Dies wird durch die hinzutretende Festsetzung einer maximalen absoluten Höhe von 440,00 m ü NN gewährleistet. Dieses Höhenmaß entspricht dem Maß der Gebäudeoberkante des geplanten Altenpflegeheimes, unabhängig davon, ob dieses drei- oder viergeschossig ist. Gleichzeitig gewährleistet es, dass keine baulichen Anlagen ggf. auch anderer Bauherren die städtebaulich vertretbare Höhe überschreiten und reduziert somit die zulässige Höhe unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse auf das Maß des ursprünglich dreigeschossig geplanten Altenpflegeheims.

Eine Verschattung umliegender Gebäude, insbesondere der Wohnhäuser Honseler Straße 139 b - g ist durch das geplante Altenpflegeheim gegeben. Durch die Höhe des Gebäudes und seinen Standort auf einem Plateau, welches topografisch deutlich über den benachbarten Wohnhäusern der Honseler Straße liegt, werden nicht nur die Fassaden, sondern auch die Gärten der betreffenden Wohnhäuser verschattet. Um das Ausmaß einer solchen Verschattung genauer bestimmen zu können, ist das mit der Hochbauplanung des Altenpflegeheims beauftragte Architekturbüro Klotz mit einer Verschattungssimulation beauftragt worden. Diese Simulation kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Verschattung hinsichtlich der o. g. Wohnhäuser um ca. 24 % ändert. Die zusätzliche Verschattung beträgt bis zu drei Stunden täglich im September bzw. 67 Stunden monatlich im August. Betrachtet wurde jeweils der erste Schattenwurf auf die Fassade der Häuserzeile Honseler Straße 139 b - g in den Monaten August bis April, da in den Monaten Mai bis Juli keine Veränderung der Lichtverhältnisse auf den Fassaden festzustellen war. Insgesamt ist durch die zusätzliche Verschattung eine wesentliche Beeinträchtigung zu konstatieren.

Eine vertiefende Betrachtung, bei der näherungsweise die zusätzliche Verschattung hausbezogen ermittelt wurde, zeigt, dass nicht alle in Rede stehenden Wohnhäuser in gleicher Weise betroffen sind und dass jahreszeitlich bedingt große Schwankungen bzgl. des Ausmaßes der Verschattung festzustellen sind. Die Intensität der Beeinträchtigung nimmt von Westen nach Osten hin ab; für die Honseler Straße 139 b kann nicht mehr von einer wesentlichen Beeinträchtigung gesprochen werden. Die ungünstigsten Monate sind August bis Oktober sowie März, mithin Zeiträume, in denen die Gärten gerne genutzt werden.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Wie bereits ausgeführt, begründet der rechtswirksame Bebauungsplan eine Bebauungsmöglichkeit mit maximal drei Vollgeschossen. Das dem Vorhabengrundstück innewohnende Baurecht wurde bislang lediglich nicht ausgenutzt. Die Verschattungssimulation verdeutlicht somit folglich lediglich etwas, das schon mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 22.02.1979 hätte eintreten können. Das nunmehr geplante Altenpflegeheim beeinträchtigt die Anwohner auch nicht unzumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewährleistet.

Darüber hinaus wurden nach der Bürgerversammlung weitere Anregungen in schriftlicher Form vorgetragen: So wurden zukünftig fehlender Fernsehempfang durch den Baukörper des Altenpflegeheimes, zusätzliche Umweltbelastungen durch Abgase, Abtragungen durch abfließendes Oberflächenwasser und Wertminderungen der Wohnhäuser befürchtet. Auch auf einen möglichen Quelltrichter und eventuelle Altlasten auf dem Vorhabengrundstück wurde hingewiesen.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs durch Gebäude möglich. In der Regel ist dies aber nur dann der Fall, wenn die Gebäude den Empfänger vom Sender abschirmen, sich also zwischen Sender und Empfänger befinden. Bezogen auf den Sender Dortmund ist dies hier nicht der Fall. Nach Auskunft des Westdeutschen Rundfunks (WDR), Technische Abteilung ist in Lüdenscheid nur ein schwaches DVBT-Signal zu empfangen. Daher ist für den terrestrischen Empfang ohnehin eine weniger empfindliche Dachantenne zu empfehlen. Mit einer Beeinträchtigung des

Fernsehempfang ist demnach nicht zu rechnen. Darüber hinaus bleibt ein Fernsehempfang über Kabel und Satellit gewährleistet. Sofern einzelne ausländische Programme übertragende Satelliten nicht mehr angesteuert werden können, kann ggf. auf andere Satelliten ausgewichen werden.

Die auf dem Vorhabengrundstück geplante Art der baulichen Nutzung ist wohngebietsadäquat. Der durch das Altenpflegeheim verursachte Verkehr erzeugt keine extreme Mehrbelastung von Abgasen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Kessellage, eine gute Durchlüftung ist daher gewährleistet. Es entsteht somit keine relevante zusätzliche Abgasbelastung.

Das Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Annabergstraße abgeführt werden. Mit entsprechenden Abtragungen ist daher nicht zu rechnen.

Wertminderungen werden häufig von den jeweiligen Eigentümern befürchtet, wenn sich die Umgebung verändert, Gebäude hinzutreten o. ä. Tatsächlich ändert sich durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ jedoch nicht die generelle Bebaubarkeit des Plangebietes, da der wirksame Bebauungsplan bereits ein entsprechendes Baurecht für die in Rede stehenden Grundstücke enthält. Daher wird nunmehr auch kein Wertverlust für die umliegenden Grundstücke begründet, sondern lediglich das ohnehin bestehende Baurecht geringfügig abgeändert. Im Übrigen ist auch hinsichtlich der Abgasbelastung festzustellen, dass sich an der rechtlichen Situation nichts ändert, da der Ursprungsbebauungsplan bereits eine entsprechende Nutzung vorsah.

Der Quelltrichter eines Baches ist weder beim Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) noch im Geoinformationssystem Nordrhein Westfalen aktenkundig; gleichwohl kann ein solches Gebilde dort nicht ausgeschlossen werden. Zusammen mit der Baugrunduntersuchung sollte daher eine spezielle geo-/ hydrologische Untersuchung erfolgen.

Derzeit liegen keine weiteren Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollte sich im weiteren Verlauf des Verfahrens herausstellen, dass Altlasten im Boden zu besorgen sind, werden gemeinsam mit dem Märkischen Kreis entsprechende Maßnahmen festgelegt werden.

Lüdenscheid, den 21.09.2011

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Anlage/n: Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“