

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 579 (B) "Annabergstraße", 5. Änderung;
Entscheidung über vorgebrachte Anregungen; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 253/2011

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

25.01.2012
30.01.2012

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 30.04.2012

Beschlussvorschlag:

I

Zu den während und nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 01.12.2011

Es wird der Hinweis gegeben, im weiteren Verfahren solle sichergestellt werden, dass durch die Beseitigung des Bewuchses keine Beeinträchtigung möglicherweise betroffener Arten erfolgt. Es sollten Regelungen zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung getroffen werden.

Stellungnahme

Der Bauherr versichert, den Aufwuchs auf dem Grundstück nicht während der Vegetationsperiode bzw. außerhalb der Brutzeiten zu entfernen. Da der Baubeginn noch nicht feststeht, kann zum genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung noch keine konkrete Aussage gemacht werden.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Enervie vernetzt, Schreiben vom 08.12.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Versorgung des Altenpflegeheims sei – abhängig vom Leistungsbedarf – eine 10 kV-Kundenstation erforderlich.

Stellungnahme

Eine Abstimmung zur Stromversorgung unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistungsdaten ist bereits zwischen Enervie vernetzt und einer beauftragten Fachkraft erfolgt. Demnach ist eine entsprechende Station nicht erforderlich. Sollte dennoch eine solche zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden, so kann diese im Plangebiet aufgestellt werden.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Zwei Anwohner mit inhaltsgleichen Schreiben vom 09.03.2011

Es werden zehn Gründe aufgeführt, die gegen eine Bebauung in der vorgesehenen Form sprächen:

1. Die Errichtung eines ca. 13 m hohen Gebäudes hangseitig in ca. 20 m Entfernung führe zu Sichthöhen von ca. 23 m von den Wohnbereichen der unten liegenden Häuser.
2. Die Beschattung bedeute drei Stunden weniger Sonne.
3. Der Fernsehempfang vom Sender Dortmund würde gestört / fehlen.
4. Bedingt durch die Hanglage entstünde eine Umweltbelastung durch Abgase von ca. 40 Autos.
5. Der Kindergartenspielplatz werde einer Umweltbelastung durch Abgase ausgesetzt.

6. Der kontaminierte Boden (Aschesportplatz) und die hangseitige Anschüttung von Bauschutt und Abkipprungen würden angestoßen.

7. / 8. Eine Bebauung im Quelltrichter des Eichholzbaches und ein Anschneiden der vorhandenen Grundwasserverläufe bedeute feuchte Keller. Im Hinblick auf die Aufnahme von Oberflächenwasser seien bei Starkregen jetzt schon Abtragungen zu beobachten.

9. / 10. Es träte eine Wertminderung der Objekte von ca. 30 % ein, wenn ein Verkauf überhaupt möglich sei. Eine Wertminderung der Objekte betrage aus Sicht der Anwohner ca. 400.000 €.

Beim Kauf der Häuser habe man auf vorhandene Bauleitpläne, die eine Bebauung mit 2,5 Geschossen auswies, vertraut.

Stellungnahme

1. Die Entfernung zwischen der nördlichen Baugrenze und den hieran nördlich angrenzenden bestehenden Wohnhäusern beträgt mindestens ca. 23,50 m, die Entfernung zum vorgesehenen Altenpflegeheim mindestens ca. 24,50 m. Zwischen den Wohnhäusern der Einwander besteht eine Distanz von mindestens etwa 23,50 m (Hausnummer 139 e) bzw. 24,00 m (Hausnummer 139 c) zur Baugrenze sowie eine Distanz von mindestens etwa 26,00 m (Hausnummer 139 e) bzw. 36,50 m (Hausnummer 139 c) zum vorgesehenen Altenpflegeheim. Die Baugrenze der vorliegenden 5. Planänderung wurde unverändert mit einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze aus der Planfassung der 3. Änderung übernommen. Dadurch tritt keine Änderung der Rechtsposition der Anwohner hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein. Die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier geht einher mit einer Begrenzung der absoluten Höhe von 440,00 m ü NN. Diese zulässige Bauhöhe hätte auch bereits in der Planfassung der 3. Änderung realisiert werden können, wenn beispielsweise drei Geschosse mit jeweils 3,50 m Höhe (=10,50 m) zuzüglich eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss und ggf. ein teilweise aus dem Erdreich herausragendes Kellergeschoss verwirklicht worden wäre. Auch unter Berücksichtigung der erhöhten Lage des für das Altenpflegeheim vorgesehenen Grundstückes ist die zulässige Bauhöhe im Zusammenspiel mit der Entfernung der Baugrenze zu der benachbarten Wohnbebauung nicht rücksichtslos. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

2. 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 im Mittel zwar nicht mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt, aber so konzipiert ist, dass es nur sehr geringfügig unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit liegt. Bei der vorgesehenen hohen Gesamtinvestitionssumme sollen auch in Zukunft ggf. notwendige Änderungen des Kellergeschosses (wie z. B. zusätzliche Büroräume) im Sinne vorausschauender Planungen realisierbar sein, auch wenn dies dazu führt, dass das Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss darstellt. An der vorgesehenen Höhe des Gebäudes 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 ein städtebaulich vertretbares Maß.

Eine Verschattung umliegender Gebäude, insbesondere der Wohnhäuser Honseler Straße 139 b - g ist durch das geplante Altenpflegeheim bzw. durch die zulässige Bauhöhe 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 Gärten, sondern auch die Fassaden 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 bzw. 78 Stunden monatlich im September. 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 zeitweise 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.

Für die hier zu betrachtenden Häuser ergeben sich dabei die in der Anlage zur Abwägung befindlichen Tabelle *Frühere / zusätzliche Verschattung (näherungsweise)* aufgeführten Werte, die Bestandteil der Abwägung wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeweils der erste Schattenwurf in den Garten bzw. auf die Fassade erfasst wurde. Bis zur vollständigen Verschattung des Gartens bzw. der Fassade sind die Werte entsprechend zu verringern. Teilweise verkürzt sich die Stundenzahl zusätzlicher Verschattung in einzelnen Bereichen des Gartens bzw. der Fassade dadurch deutlich. Da die Gärten aller betroffenen Wohnhäuser eine Tiefe von mindestens 16,00 m aufweisen, ist gerade in einzelnen Bereichen der Gärten selbst in Stunden zusätzlicher Verschattung ein Aufenthalt in der Sonne zumindest teilweise durchaus möglich.

Für die Honseler Straße 139 e ergibt sich im Monat August mit ca. 2,5 Stunden täglich der Maximalwert für zusätzliche Verschattung des Gartens der gesamten Häuserzeile. Bei durchschnittlich 27 Sonnenstunden im August resultiert hieraus eine zusätzliche Verschattung des Gartens von maximal 67,5 Stunden. Für die Fassade beträgt die zusätzliche Verschattung im August etwa eine Stunde täglich, mithin ca. 27 Stunden im August. Die Verschattung des Gartens beginnt mit Bebauung im August ca. nach 16.00 Uhr. Im September und Oktober reduziert sich das Maß der zusätzlichen Verschattung auf jeweils ca. eine Stunde täglich für Garten und Fassade im September sowie jeweils ca. 1,5 Stunden täglich für Garten und Fassade im Oktober, mithin ca. 26,25 Stunden für September bzw. ca. 35,63 Stunden für Oktober. Von November bis einschließlich Januar ist nach der Simulation keine zusätzliche Verschattung festzustellen. Im Februar ist wiederum eine zusätzliche Verschattung zu konstatieren, die sich jedoch mit ca. einer Stunde täglich auf die Fassade beschränkt. Im März und April nimmt die zusätzliche Verschattung zu, beschränkt sich jedoch hauptsächlich auf die Fassade, so dass die Beeinträchtigung nicht das Maß der Monate September und Oktober erreicht und insgesamt nur für die Monate, August, September, Oktober und März als wesentlich zu bezeichnen ist.

Für die Honseler Straße 139 c ergibt sich im Monat August mit ca. 1,5 Stunden täglich für den Garten und ca. 0,5 Stunden täglich für die Fassade eine deutlich geringere Beeinträchtigung durch zusätzliche Verschattung. Daraus resultieren im August ca. 40,5 Stunden für den Garten und ca. 13,5 Stunden für die Fassade zusätzliche Verschattung. Während von September bis einschließlich Januar nahezu keine zusätzliche Verschattung zu verzeichnen ist, beschränkt sich diese von Februar bis einschließlich April auf die Fassade. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist somit hier nur für den August gegeben.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Wie bereits ausgeführt, begründet der derzeit 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 bzw. die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigen die Anwohner auch nicht unzumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewährleistet.

3. 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 Fernsehempfangs ist demnach nicht zu rechnen. Darüber hinaus bleibt ein Fernsehempfang über Kabel und Satellit gewährleistet.

4. / 5. Die auf dem Vorhabengrundstück geplante Art der baulichen Nutzung ist wohngebietsadäquat. Der durch das Altenpflegeheim bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

6. Derzeit liegen keine sonstigen Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Auch ein für das Plangebiet angefertigtes Baugrundgutachten lieferte keine derartigen Anhaltspunkte. Sollten während der Bauphase dennoch Altlasten im Boden vorgefunden werden, werden in Absprache mit dem Märkischen Kreis geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7. Der Quelltrichter eines Baches ist weder beim Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) noch im Geoinformationssystem Nordrhein Westfalen aktenkundig. Nach dem Baugrundgutachten für das Plangebiet, erstellt durch Fuhrmann & Brauckmann GbR befindet sich Grundwasser erst in größeren Tiefen des Grundgebirges. Schichtenwasser kann demnach in Zeiten stärkeren Niederschlags lokal vorhanden sein. Bis zu den erreichten Bohrendtiefen (bis zu 4,30 m) wurde kein Wasser nachgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass Grundwasserläufe nicht berührt werden und somit keine Veränderung der Grundwassersituation zu befürchten ist.

8. Das Oberflächenwasser wird von versiegelten Flächen über den vorhandenen Kanal in der Annabergstraße abgeführt werden. Die überplante Fläche ist vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) entwässerungstechnisch eingerechnet. Demnach ist ein versiegelter und abflusswirksamer Anteil von bis zu 70 % im Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan gewährleistet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, dass dieser Wert nicht annähernd erreicht wird. Mit Abtragungen ist daher nicht zu rechnen.

9. / 10. 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.

Den Anregungen kann somit nicht gefolgt werden.

Drei Anwohner als Erbengemeinschaft mit Schreiben vom 12.07.2011

Als betroffene Eigentümer eines Flurstückes wird Einspruch aus folgenden Gründen erhoben:

1. Die Gebäudeentfernung zu den bebauten Grundstücken betrage ca. 20 m. Ein ca. 13 m hohes Gebäude würde die Sonneneinstrahlung für die angrenzenden Häuser durchschnittlich um drei Stunden pro Tag reduzieren.
2. Bedingt durch die Baumaßnahme und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen sowie durch die Hanglage träten Immissionen (Autoabgase) auf.
3. Die Aufnahme von Regenwasser würde durch Gebäude und Asphaltflächen behindert. Dadurch bestünde die Gefahr von feuchten Kellerräumen der Gebäude an der Honseler Straße.
4. Im Hinblick auf eine Bebauung im Quelltrichter des Eichholzbaches wird gefragt, ob die Grundwasserverläufe berücksichtigt worden sind. Wenn die Wasserader im Berg durch Bebauung umgeleitet werde, bedeute dies ein erhöhtes Risiko für feuchte Keller.
5. Es träte eine Wertminderung der Objekte von ca. 30 % ein.
6. Die Bauleitpläne seien auf eine 2,5-geschossige Bebauungshöhe begrenzt gewesen. Es wird gefragt, warum nun alles geändert und höher gebaut werde.

Stellungnahme

1. Das Wohnhaus der Einwender ist von der Baugrenze der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ im Minimum ca. 20 m, vom vorgesehenen Standort des Altenpflegeheims im Minimum ca. 25 m entfernt. Die Baugrenze der vorliegenden 5. Planänderung wurde unverändert mit einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze aus der Planfassung der 3. Änderung übernommen. Dadurch tritt keine Änderung der Rechtsposition der Anwohner ein.

Eine Verschattung umliegender Gebäude, insbesondere der Wohnhäuser Honseler Straße 139 b - g ist durch das geplante Altenpflegeheim bzw. durch die zulässige Bauhöhe 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 bzw. 78 Stunden monatlich im September. 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 zeitweise eine wesentliche Beeinträchtigung zu konstatieren.

Eine vertiefende Betrachtung, bei der näherungsweise die zusätzliche Verschattung hausbezogen ermittelt wurde, zeigt, dass nicht alle in Rede stehen 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.

Für die hier zu betrachtenden Häuser ergeben sich dabei die in der Anlage zur Abwägung befindlichen Tabelle *Frühere / zusätzliche Verschattung (näherungsweise)*, die Bestandteil der Abwägung wird, aufgeführten Werte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeweils der erste Schattenwurf in den Garten bzw. auf die Fassade erfasst wurde. Bis zur vollständigen Verschattung des Gartens bzw. der Fassade sind die Werte entsprechend zu verringern. Teilweise verkürzt sich die Stundenzahl zusätzlicher Verschattung in einzelnen Bereichen des Gartens bzw. der Fassade

dadurch deutlich. Da die Gärten aller betroffenen Wohnhäuser eine Tiefe von mindestens 16,00 m aufweisen, ist gerade in einzelnen Bereichen der Gärten selbst in Stunden zusätzlicher Verschattung ein Aufenthalt in der Sonne zumindest teilweise durchaus möglich.

Die zusätzliche tägliche Verschattung beträgt für das Wohnhaus der Einwender in der Tat im September ca. drei Stunden für den Gartenbereich sowie ca. zwei Stunden bezogen auf die Fassade. Bei durchschnittlich 26,25 Sonnenstunden im September resultieren daraus ca. 78,75 Stunden zusätzliche Verschattung für den Garten bzw. ca. 52,5 Stunden zusätzliche Verschattung für die Fassade. Im Oktober stellt sich die zusätzliche Verschattung mit ca. 2,5 Stunden täglich (Garten) bzw. ca. 1,5 Stunden täglich (Fassade) und ca. 59,38 Stunden (Garten) bzw. ca. 36,63 Stunden (Fassade) bei durchschnittlich 23,75 Sonnenstunden insgesamt geringfügig besser dar. Eine zusätzliche Verschattung ist für dieses Wohnhaus – im Gegensatz zu allen anderen Nachbargebäuden – durchgängig von August bis März zu konstatieren, wobei das Niveau von November bis Februar sowie im August bei maximal etwa einer Stunde täglich liegt und im März mit etwa jeweils zwei Stunden für Garten und Fassade wieder ansteigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist für dieses Wohnhaus somit für die Monate September, Oktober und März festzustellen.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan begründet 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 bzw. die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigen die Anwohner auch nicht unzumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewährleistet.

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

3. Das Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Annabergstraße abgeführt werden. Die überplante Fläche ist vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) entwässerungstechnisch eingerechnet. Demnach ist ein versiegelter und abflusswirksamer Anteil von bis zu 70 % im Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan gewährleistet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, dass dieser Wert nicht annähernd erreicht wird.

4. Der Quelltrichter eines Baches ist weder beim Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) noch im Geoinformationssystem Nordrhein Westfalen aktenkundig. Nach dem Baugrundgutachten für das Plangebiet, erstellt durch Fuhrmann & Brauckmann GbR befindet sich Grundwasser erst in größeren Tiefen des Grundgebirges. Schichtenwasser kann demnach in Zeiten stärkeren Niederschlags lokal vorhanden sein. Bis zu den erreichten Bohrendtiefen (bis zu 4,30 m) wurde kein Wasser nachgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass Grundwasserläufe nicht berührt werden und somit auch keine feuchten Keller zu besorgen sind.

5. 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.

6. Einen Bauleitplan, der die zulässige Bebauungshöhe auf 2,5 Geschosse begrenzt, hat es nie

gegeben. 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 im Mittel zwar nicht mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt, aber so konzipiert ist, dass es nur sehr geringfügig unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit liegt. Bei der vorgesehenen hohen Gesamtinvestitionssumme sollen auch in Zukunft ggf. notwendige Änderungen des Kellergeschosses (wie z. B. zusätzliche Büroräume) im Sinne vorausschauender Planungen realisierbar sein, auch wenn dies dazu führt, dass das Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss darstellt. An der vorgesehenen Höhe des Gebäudes 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 ein städtebaulich vertretbares Maß.

Den Anregungen kann somit nicht gefolgt werden.

Zwei Anwohner mit Email vom 17.03.2011

Es wird Einspruch gegen den Plan erhoben. Ausschlaggebend für den Kauf des Hauses sei der Bebauungsplan Nr. 579 (B), 4. Änderung gewesen. Unter Punkt 1 des Plans werde erwähnt, dass die Bebauung als abgeschlossen angesehen werden kann. Des weiteren sei für die Einfügung des künftigen Gebäudes eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben. Dies solle dem Käufer des Vorhabengrundstückes bekannt gewesen sein, es sei nicht nachvollziehbar, dass nun mit einer Änderung des Plans die zweigeschossige Bauweise ausgehebelt werden soll. Von einer Einfügung in die vorhandene Bebauung könne keine Rede mehr sein. Durch die extreme Höhe werde dieser Klotz weithin sichtbar alles überragen. Es ergebe sich dadurch ein enormer Wertverlust sowie aus der resultierenden Beschattung (ca. drei Stunden weniger Sonne) eine enorme Nutzungseinschränkung des Grundstückes.

Weiterhin wird befürchtet, dass durch den geplanten Parkplatz erhebliche Belästigungen durch Abgase sowie durch an-/abfahrende Personen verursacht werden.

Durch die enorme Bauhöhe sei es nicht mehr möglich diverse Heimsender aus Portugal per Hispasat Satellit zu empfangen, eine Alternative (Kabel TV) hierzu gebe es nicht.

Durch die Bebauung und die neu versiegelte Fläche sei eine Aufnahme von Oberflächenwasser (Starkregen) nicht möglich, diese fließe dann hangabwärts und führe zu Erosion.

Des weiteren solle sich im Baugebiet ein Quelltrichter (Eichholzbach) befinden. Durch die Bebauung könne sich eine Verschiebung der Grundwasserläufe ergeben. Es bestehe die Gefahr der Erhöhung des Wasserdruckes und einer sich daraus ergebenden aufsteigenden Bodenfeuchtigkeit, die zu feuchten Kellern und zu Beschädigungen des Mauerwerks führe.

Es wird bezweifelt, dass es sinnvoll sei, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte ein Altenheim zu errichten, es sei offensichtlich, dass Ärger vorprogrammiert sei.

Es wird gebeten, die Bauhöhe zu überdenken und eine akzeptable Höhe (wie im Bebauungsplan 579 (B), 4. Änderung) zu realisieren. Es könne nicht sein, dass der gültige Bebauungsplan 579 (B), 4. Änderung zu Gunsten der wirtschaftlichen Interessen des Investors für das Altenheim gebeugt werde.

Stellungnahme

Der Bebauungsplan Nr. 579 (B) „Annabergstraße“, 4. Änderung umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Teilfläche des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung südlich der Wendeanlage Annabergstraße und somit nicht den jetzigen Geltungsbereich der 5. Änderung. Die 4. Änderung trifft vielmehr Festsetzungen für einen lokal gänzlich anderen Bereich. Auch der Hinweis auf Punkt 1 in der entsprechenden Begründung geht somit ins Leere. Die Geschossigkeit ist in der 4. Änderungsplanung mit maximal drei Vollgeschossen, in einem Teilbereich auch mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt – dies betrifft, wie ausgeführt, jedoch nicht das nun in Rede stehende Grundstück. Innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes besteht auch kein Einfügungserfordernis in die nähere Umgebung, da Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmen.

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.

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 bzw. 78 Stunden im September. 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 stehen 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.

Für die hier zu betrachtenden Häuser ergeben sich dabei die in der Anlage zur Abwägung befindlichen Tabelle *Frühere / zusätzliche Verschattung (näherungsweise)*, die Bestandteil der Abwägung wird, aufgeführten Werte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeweils der erste Schattenwurf in den Garten bzw. auf die Fassade erfasst wurde. Bis zur vollständigen Verschattung des Gartens bzw. der Fassade sind die Werte entsprechend zu verringern. Teilweise verkürzt sich die Stundenzahl zusätzlicher Verschattung in einzelnen Bereichen des Gartens bzw. der Fassade dadurch deutlich. Da die Gärten aller betroffenen Wohnhäuser eine Tiefe von mindestens 16,00 m aufweisen, ist gerade in einzelnen Bereichen der Gärten selbst in Stunden zusätzlicher Verschattung ein Aufenthalt in der Sonne zumindest teilweise durchaus möglich.

Für das Wohnhaus der Einwander ergibt sich eine zusätzliche Verschattung hauptsächlich im August (ca. 2,5 Stunden täglich für den Gartenbereich bzw. ca. 67,5 Stunden monatlich bei durchschnittlich 27 Sonnenstunden), im September (ca. zwei Stunden täglich bzw. ca. 52,5 Stunden monatlich bei durchschnittlich 26,25 Sonnenstunden für den Gartenbereich und ca. eine Stunde täglich bzw. ca. 26,25 Stunden monatlich für die Fassade) und Oktober (ca. jeweils 1,5 Stunden täglich für Garten und Fassade bzw. ca. 35,63 Stunden monatlich bei durchschnittlich 23,75 Sonnenstunden). Während die zusätzliche Verschattung im November ein eher geringes Maß aufweist und im Dezember, Januar und April gänzlich ausbleibt, steigt sie im März wieder auf ca. eine Stunde täglich bzw. ca. 24,75 Stunden monatlich für den Gartenbereich und ca. zwei Stunden täglich bzw. ca. 49,5 Stunden monatlich für die Fassade bei durchschnittlich 24,75 Sonnenstunden. Eine wesentliche Beeinträchtigung bedeutet dies insgesamt für die Monate August, September und Oktober.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Der rechtswirksame Bebauungsplan begründet 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 bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigen die Anwohner auch nicht unzumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewährleistet.

Die auf dem Vorhabengrundstück geplante Art der baulichen Nutzung ist wohngebietsadäquat. Der durch das Altenpflegeheim bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Sofern einzelne ausländische Programme übertragende Satelliten nicht mehr angesteuert werden können, kann ggf. auf andere Satelliten ausgewichen werden.

Das Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Annabergstraße abgeführt werden. Die überplante Fläche ist vom Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) entwässerungstechnisch eingerechnet. Demnach ist ein versiegelter und abflusswirksamer Anteil von bis zu 70 % im Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan gewährleistet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, dass dieser Wert nicht annähernd erreicht wird. Mit entsprechenden Abtragungen ist daher nicht zu rechnen.

Der Quelltrichter eines Baches ist weder beim Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) noch im Geoinformationssystem Nordrhein Westfalen aktenkundig. Nach dem Baugrundgutachten für das Plangebiet, erstellt durch Fuhrmann & Brauckmann GbR befindet sich Grundwasser erst in größeren Tiefen des Grundgebirges. Schichtenwasser kann demnach in Zeiten stärkeren Niederschlags lokal vorhanden sein. Bis zu den erreichten Bohrendtiefen (bis zu 4,30 m) wurde kein Wasser nachgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass Grundwasserläufe nicht berührt werden und somit auch keine feuchten Keller zu besorgen sind.

Die Auffassung, dass ein verträgliches Nebeneinander von Kinderbetreuung und Altenpflegeheim nicht möglich sei, wird nicht geteilt. Es ist nicht dargelegt, worin das Konfliktpotenzial bestehen soll.

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 im Mittel zwar nicht mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt, aber so konzipiert ist, dass es nur sehr geringfügig unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit liegt. Bei der vorgesehenen hohen Gesamtinvestitionssumme sollen auch in Zukunft ggf. notwendige Änderungen des Kellergeschosses (wie z. B. zusätzliche Büroräume) im Sinne vorausschauender Planungen realisierbar sein, auch

wenn dies dazu führt, dass das Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss darstellt. An der vorgesehenen Höhe des Gebäudes 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 ein städtebaulich vertretbares Maß.

Den Anregungen kann somit nicht gefolgt werden.

Zwei Anwohner mit Schreiben vom 10.03.2011

Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben. In Kenntnis des unbebauten Grundstückes sei 1977 das angrenzende Haus errichtet worden. Es sei im Gespräch gewesen, dass auf diesem Grundstück nur in Höhe des Kindergartens gebaut werden dürfe, s. auch vorhandene Bauleitpläne. Nun würde erklärt, dass nach Änderung des Bebauungsplanes ein Altenpflegeheim in viergeschossiger, zweiflügliger Bauweise, wobei der Keller teilweise aus der Erde ragt, in Planung sei (Länge ca. 50 m, Gesamthöhe ca. 12,5 m). Bedingt durch die Hanglage resultiert eine Sichthöhe von 23 m von den unten liegenden Häusern.

Garten- und Terrassennutzung würden durch die vorgesehene Höhe bei tieferstehender Sonne beträchtlich eingeschränkt. Daraus resultiere eine nicht zu unterschätzende Wertminderung bei Nutzung, vor allem aber bei Verkauf des Hauses.

Stellungnahme

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 im Mittel zwar nicht mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt, aber so konzipiert ist, dass es nur sehr geringfügig unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit liegt. Bei der vorgesehenen hohen Gesamtinvestitionssumme sollen auch in Zukunft ggf. notwendige Änderungen des Kellergeschosses (wie z. B. zusätzliche Büroräume) im Sinne vorausschauender Planungen realisierbar sein, auch wenn dies dazu führt, dass das Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss darstellt. An der vorgesehenen Höhe des Gebäudes 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 ein städtebaulich vertretbares Maß.

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 bzw. 78 Stunden im September. 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.

Für die hier zu betrachtenden Häuser ergeben sich dabei die in der Anlage zur Abwägung befindlichen Tabelle *Frühere / zusätzliche Verschattung (näherungsweise)*, die Bestandteil der Abwägung wird, aufgeführten Werte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jeweils der erste Schattenwurf in den Garten bzw. auf die Fassade erfasst wurde. Bis zur vollständigen Verschattung des Gartens bzw. der Fassade sind die Werte entsprechend zu verringern. Teilweise verkürzt sich die Stundenzahl zusätzlicher Verschattung in einzelnen Bereichen des Gartens bzw. der Fassade dadurch deutlich. Da die Gärten aller betroffenen Wohnhäuser eine Tiefe von mindestens 16,00 m aufweisen, ist gerade in einzelnen Bereichen der Gärten selbst in Stunden zusätzlicher Verschattung ein Aufenthalt in der Sonne zumindest teilweise durchaus möglich.

Für das Wohnhaus der Einwender lässt sich die zusätzliche Verschattung im August und Oktober auf jeweils ca. 1,5 Stunden sowohl für den Gartenbereich als auch für die Fassade beziffern. Dies führt bei durchschnittlich 27 Sonnenstunden im August bzw. 23,75 Sonnenstunden im Oktober zu Monatswerten von ca. 40,5 Stunden im August und ca. 35,63 Stunden im Oktober. Im September, November, Dezember und Januar ist keine zusätzliche Verschattung zu besorgen. Von Februar bis April stellt sich diese eher als geringfügig dar. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung kann somit allenfalls für August und Oktober gesprochen werden.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Der rechtswirksame Bebauungsplan begründet 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 bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigen die Anwohner auch nicht unzumutbar. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewährleistet.

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.

Den Anregungen kann somit nicht gefolgt werden.

Verschiedene Anwohner während der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Protokoll der Bürgerversammlung vom 02.03.2011)

Die Planung / Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anbindung wird durch die Anwohner vermisst. Die Anwohner weisen übereinstimmend auf die jetzt schon angespannte Verkehrssituation hin. Sie halten die geplante Zahl der Parkplätze für zu gering, insbesondere im Winter bestünden besondere Probleme. Die Annabergstraße sei bei Schnee nur einspurig zu befahren – die vorhandenen Parkplätze am Straßenrand entfielen durch die „Schneeberge“ an den Straßenrändern dann zum größten Teil. Die Anwohner hätten auch jetzt schon durch das Verkehrsaufkommen des Kindergartens große Schwierigkeiten, Parkplätze zu finden.

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.

Stellungnahme

Aufgrund der Anregungen der Anwohner 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. Durch das geplante Altenpflegeheim ist in der Summe ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 206 Fahrten zu erwarten. Somit steigt der Tagesverkehr von derzeit 1.300 Kraftfahrzeugen (Kfz) auf 1.506 Kfz (Zählstelle 1 an der Einmündung der Annabergstraße in die Honseler Straße). In der nachmittäglichen Spitzenstunde erhöht sich die Verkehrsbelastung von 131 Kfz / h an der Zählstelle 1 um 32 Kfz / h auf 163 Kfz / h. Die obere Grenze für Verkehrsbelastungen in Wohnstraßen wird im aktuellen technischen Regelwerk für die Anlage von Stadtstraßen RASt, Ausgabe 2006, mit 400 Kfz / h angegeben. Dieser Wert wird auch nach Realisierung des geplanten Altenpflegeheims nur zu etwa 40 % erreicht. Daher ist auch zukünftig von einer ruhigen Verkehrssituation in der Annabergstraße auszugehen, zumal kein Schwerverkehrsaufkommen mit dem Altenpflegeheim verbunden ist. Widersprüche zwischen den Verkehrsbelastungen und den vorhandenen Nutzungen sind auch weiterhin nicht anzunehmen. Dies gilt auch für die Einmündung Annabergstraße / Honseler Straße, für die jederzeit eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität erwartet werden kann.

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 im Mittel zwar nicht mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausragt und somit kein Vollgeschoss darstellt, aber so konzipiert ist, dass es nur sehr geringfügig unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit liegt. Bei der vorgesehenen hohen Gesamtinvestitionssumme sollen auch in Zukunft ggf. notwendige Änderungen des Kellergeschosses (wie z. B. zusätzliche Büroräume) im Sinne vorausschauender Planungen realisierbar sein, auch wenn dies dazu führt, dass das Kellergeschoss dann ein Vollgeschoss darstellt. An der vorgesehenen Höhe des Gebäudes 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. anderer Bauherren die städtebaulich vertretbare Höhe überschreiten und reduziert somit die zulässige Höhe unabhängig von der Anzahl

der Vollgeschosse auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

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 stehen 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. Der rechtswirksame Bebauungsplan begründet 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.

Den Anregungen kann somit nicht gefolgt werden.

Frühere / zusätzliche Verschattung (näherungsweise)

tägl. / mtl.

oberer Wert: Garten

unterer Wert: Fassade

Hausnummer	139 g	139 f	139 e	139 d	139 c	139 b
August	1	2,5	2,5	1,5	1,5	0,5
27,00 h Sonne	0,5	0	1	1,5	0,5	0,5
	27	67,5	67,5	40,5	40,5	13,5
	13,5	0	27	40,5	13,5	13,5
September	3	2	1	0	0	0
26,25 h Sonne	2	1	1	0	0	0
	78,75	52,5	26,25	0	0	0
	52,5	26,25	26,25	0	0	0
Oktober	2,5	1,5	1,5	1,5	0,5	0
23,75 h Sonne	1,5	1,5	1,5	1,5	0	0
	59,38	35,63	35,63	35,63	11,88	0
	36,63	35,63	35,63	35,63	0	0
November	1	1	0	0	0	0
18,25 h Sonne	1	1	0	0	0	0
	18,25	18,25	0	0	0	0
	18,25	18,25	0	0	0	0
Dezember	1	0	0	0	0	0
14,67 h Sonne	1	0	0	0	0	0
	14,67	0	0	0	0	0
	14,67	0	0	0	0	0
Januar	0,5	0	0	0	0	0
16,40 h Sonne	1	0	0	0	0	0
	8,2	0	0	0	0	0
	16,4	0	0	0	0	0
Februar	1	0	0	0	0	0
19,40 h Sonne	1	1	1	1	1	0
	19,4	0	0	0	0	0
	19,4	19,4	19,4	19,4	19,4	0
März	2	1	1	0	0	1
24,75 h Sonne	2	2	2	1	1	1
	49,5	24,75	24,75	0	0	24,75
	49,5	49,5	49,5	24,75	24,75	24,75
April	0	0	0	0	0	0
28,25 h Sonne	0	0	2	1	1	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	56,5	28,25	28,25	0

II

Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011 sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV.NRW. S. 381) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

III

Es wird festgestellt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

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 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. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011 stattgefunden. Nunmehr hat der Rat der Stadt Lüdenscheid über vorgebrachte Anregungen in einer Abwägung zu entscheiden. Sodann kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 06.01.2012

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 579 (B) „Annabergstraße“, 5. Änderung