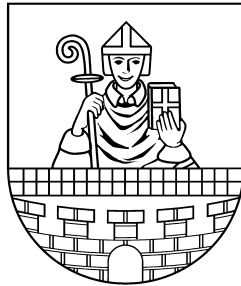


Stadt Lüdenscheid
Fachbereich Planen und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr



Begründung
zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Honsel und liegt nördlich der Wendeanlage der Annabergstraße. Es wird

im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Honseler Straße,
im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße Am Worthang sowie die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung Annabergstraße 51,
im Süden durch die Annabergstraße und ihre Wendeanlage und
im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Kindergartens Annabergstraße 55

begrenzt. Das Plangebiet umfasst damit eine Größe von ca. 7.380 qm. Die genaue Festsetzung des Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Das evangelische Perthes-Werk e. V. plant westlich des Kindergartens Annabergstraße 55 die Errichtung eines Altenpflegeheims. Der seit dem 22.02.1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ in der Fassung der 3. Änderung setzt für diese Flurstücke als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet / Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche und soziale Zwecke und Kindergarten gem. § 9 (1) Nr. 5 Bundesbaugesetz (BBauG) fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 sowie maximal drei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die in der Fassung der 3. Änderung ebenfalls festgesetzte offene Bauweise steht diesem Vorhaben entgegen, denn das Evangelische Perthes-Werk e. V. möchte einen Baukörper errichten, der eine Baulänge von mehr als 50,0 m aufweist. Dies ist in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Da das zur Bebauung anstehende Flurstück ausreichend für eine solche Baulänge dimensioniert ist und auch städtebaulich keine Bedenken gegen einen derartigen Baukörper bestehen, wird in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes die Bauweise entsprechend in eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig sind, geändert. Im Zuge dieser 5. Änderung werden auch die übrigen Festsetzungen, die diesen Teilbereich des Bebauungsplanes betreffen, auf ihre Aktualität hin überprüft.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) „Annabergstraße“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine förmliche Umweltprüfung erfolgt somit nicht. Die Durchführung des beschleunigten Planverfahrens trägt einem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung.

3. Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 5. Änderung Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB fest. Der Teilbereich, der für das Altenpflegeheim vorgesehen ist, erhält die Zweckbestimmung gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, der östlich angrenzende Teilbereich mit dem bestehenden Kindergarten – Flurstück 1220, Flur 24 – erhält die Zweckbestimmung Kindergarten. Gem. § 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird für die Zweckbestimmung Kindergarten ein nicht in der PlanZVO enthaltenes, sondern ein selbst entwickeltes Planzeichen verwendet, da dem Bestand entsprechend konkret diese Nutzung festgesetzt werden soll. Dieses Planzeichen

wurde bereits in der rechtswirksamen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes verwendet. Die in dieser Fassung enthaltene überlagernde Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entfällt, da hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der GRZ und der GFZ mit 0,3 und 0,9 unverändert festgesetzt. Dies ist ausreichend für das geplante Altenpflegeheim und lässt auch für das Kindergarten-Grundstück Spielraum für bauliche Erweiterungen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird für den Teilbereich, der für das Altenpflegeheim vorgesehen ist, auf vier erhöht. Die 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. Gleichwohl wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 440,00 m über NN das Gebäude in seiner Höhe begrenzt. Durch eine Entfernung der Baugrenze von mindestens 23,00 m zu den angrenzenden Wohnhäusern Honseler Straße 139 b – g ist davon auszugehen, dass eine erdrückende Wirkung durch das Altenpflegeheim nicht hervorgerufen wird, auch, wenn berücksichtigt wird, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung tiefer liegt.

Eine Verschattung dieser Gebäude ist durch das geplante Altenpflegeheim jedoch 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 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 punktuell bis zu ca. drei Stunden täglich bzw. ca. 78,75 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 eine wesentliche Beeinträchtigung zu konstatieren.

Gleichwohl ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Rechtsposition der Anwohner. Bereits 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.

Eine vertiefende Betrachtung, bei der näherungsweise die zusätzliche Verschattung hausbezogen ermittelt wurde, zeigt zudem, 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. In Abwägung der unterschiedlichen Belange entscheidet sich die Stadt Lüdenscheid für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes, da unzumutbare Beeinträchtigungen hierdurch nicht begründet werden, auch wenn die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf nunmehr vier erhöht wird.

Die Bauweise wird für den Teilbereich, auf dem die Errichtung des Altenpflegeheimes vorgesehen ist, als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50,00 m sind jedoch zulässig. Der vom evangelischen Perthes-Werk e. V. geplante Baukörper weist eine Länge von über 50,00 m auf und wird somit planungsrechtlich nunmehr zulässig. Diese Gebäudelänge resultiert nach den Planungen für das Altenpflegeheim aus einer an das Hauptgebäude angebauten Cafeteria. Ohne diese wäre das Altenpflegeheim – jedenfalls was die Gebäudelängen betrifft – bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen und bleiben im Wesentlichen somit unverändert. Lediglich zur östlichen Grenze des Kindergartengrundstückes wird dieser Abstand von 7,50 m in der Fassung der 3. Änderung auf nunmehr 5,00 m reduziert, um dem Kindergarten damit größere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Entsprechend der Plankonzeption – auch der Fassung der 3. Änderung – sollen die Grundstücke an ihren Grenzen freigehalten bzw. begrünt werden. Daher setzt der Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung überwiegend an den nicht zur Annabergstraße liegenden Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 3,00 m fest. Sie dienen zur Eingrünung des Plangebietes. Im Bauantragsverfahren ist ein Pflanzplan zum Nachweis der vorgesehenen Bepflanzung beizufügen. Der bereits bewachsene rückwärtige Bereich des Kindergartengrundstückes erhält auf einer Breite von 3,00 m ein entsprechendes Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Durch diese Pflanzfestsetzungen werden die Gebäudekörper der Gemeinbedarfseinrichtungen insgesamt von der umgebenden Wohnbebauung optisch abgeschirmt.

Nördlich der Wendeanlage der Annabergstraße werden drei Bäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Annabergstraße erschlossen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser ein Verkehrsgutachten erarbeitet. In diesem Rahmen wurde auch eine Verkehrszählung durchgeführt. Demnach kann die heutige Verkehrssituation in der Annabergstraße als ruhig eingestuft werden; es sind keine Widersprüche zwischen den Verkehrsbelastungen und den vorhandenen sonstigen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Kindergarten) festzustellen. 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 RAS, 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.

Für den ruhenden Verkehr hat das Evangelische Perthes-Werk e. V. Stellplätze in ausreichender Zahl auf eigenem Grundstück vorzusehen. Dies ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der stärksten Schicht sollen 17 Mitarbeiter im Altenpflegeheim beschäftigt werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind 18 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher auf dem Grundstück des Altenpflegeheims vorgesehen. Dies erscheint insgesamt vertretbar. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsplan handelt, bleibt in jedem Falle die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren maßgeblich.

Öffentliche Parkplätze stehen überdies im Straßenraum u. a. im Bereich der Wendeanlage der Annabergstraße zur Verfügung.

Aus dem Plangebiet sind die Bushaltestellen Honseler Steig sowie Peter und Paul der Linien

- 47 Halver, Ostendorf Schule – Lüdenscheid, Brügge Bahnhof – Haus Schöneck – Sauerfeld ZOB – Berliner Straße – Eichholz und
- 48 Lüdenscheid, Pöppelsheim – Oeneking – Sauerfeld ZOB – Gymnasium Worthhöh – Eichholz

fußläufig zu erreichen, so dass es an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen ist.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. derlei Eingriffe sind nicht auszugleichen. Diese Fallgestaltung ist hier gegeben. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,74 ha.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So werden als Dachform für Hauptgebäude Pult- oder Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 8 Grad festgesetzt.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf