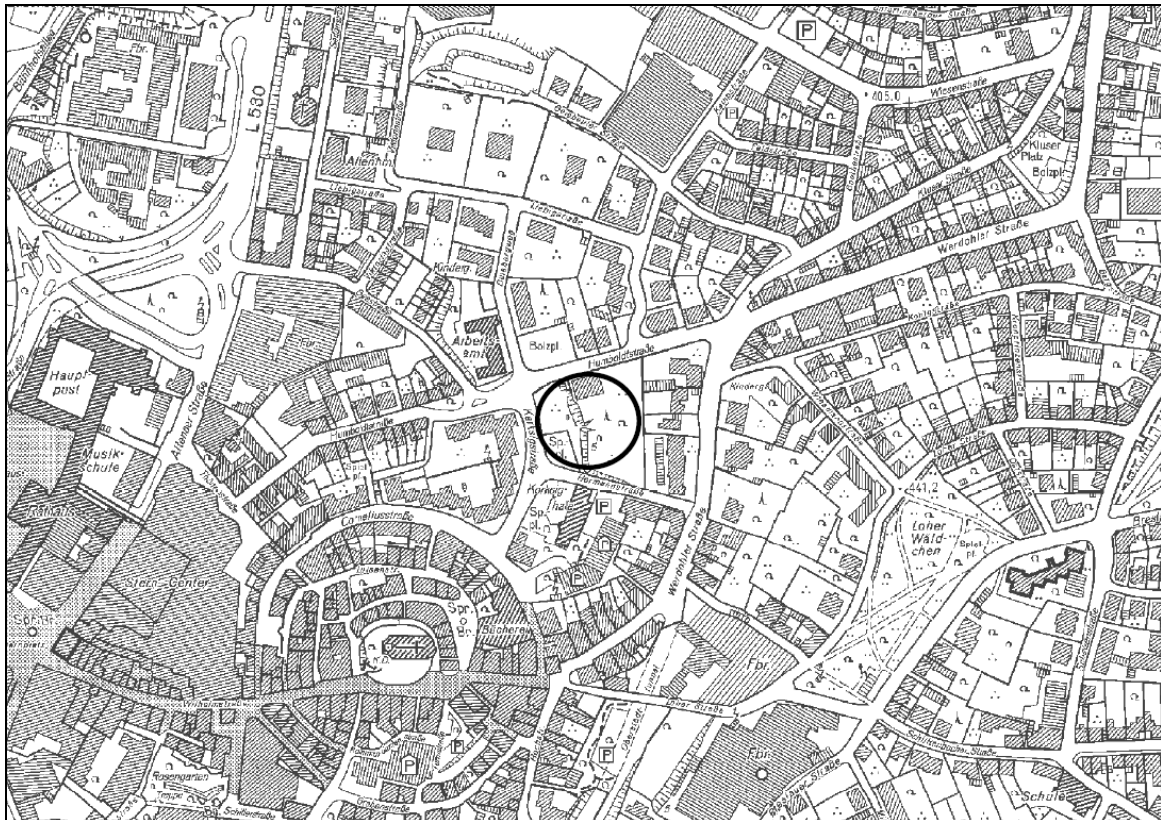


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 582/I "Nördliche Innenstadt", 11. Änderung

Begründung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



1. Anlass und Ziel der Planung

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen „Villa Hueck“, zuletzt genutzt als Seniorenheim „Villa Reseda“, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der neue Eigentümer möchte hier im Erdgeschoss einen Gastronomiebetrieb und eine Vinothek ansiedeln, im Obergeschoss variable Räume für u.a. den Club der Rotarier und im Dachgeschoss eine Wohneinheit schaffen. Zur Deckung des Raumbedarfs dieser Nutzungen ist an der östlichen Seite der Villa Hueck an der Humboldtstraße ein zweigeschossiger Anbau geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 582/I „Nördliche Innenstadt in der Fassung der 6. Änderung“ (Rechtsverbindlichkeit: 23.03.1983) setzt das Grundstück der ehemaligen Villa Hueck als Allgemeines Wohngebiet und den Spielplatz als Grünfläche mit der Zeckbestimmung Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder fest. Das denkmalgeschützte Gebäude selbst ist nachrichtlich als zu erhalten gekennzeichnet. Auf dem Parkgrundstück und seinen Randbereichen sind im Bebauungsplan ca. 39 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze sollen auf dem ca. 6.000 qm großen parkähnlichen Grundstück neu geschaffen werden. Hierfür und für den Anbau an das Gebäude können einige der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden.

Um eine weitere Nutzung des Denkmals sicherzustellen und hierfür den Anbau und die Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück vornehmen zu können, sollen die überbaubare Fläche entlang der Humboldtstraße erweitert und einzelne bisher durch die Festsetzung des Bebauungsplans geschützte Bäume aufgegeben werden. Zu diesem städtebaulichen Zweck ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I liegt innerhalb des Sanierungsgebietes I „Nördliche Innenstadt“ (Ortsatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I „Nördliche Innenstadt“ vom 26.07.1972) sowie des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Lüdenscheid für das Gebiet des Stadtkerns und der Altstadt vom 02.02.1988. Die genannten Satzungen bleiben unverändert wirksam und werden von der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der Planänderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und den Spielplatz Kerksigstraße/ Ecke Herrmannstraße als Grünfläche dar. Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes wird das Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet überplant, um der angestrebten Nutzung Rechnung zu tragen. Diese, in ihrem Umfang geringfügige Änderung ist aus planungsrechtlicher Sicht für den Inhalt des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Der Inhalt des Flächennutzungsplanes – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamtträumlichen Entwicklungskonzeptes – wird durch die 11. Planänderung nicht berührt (vgl. Urteil des BVerwG vom 26.02.1999 – 4 CN 6.98). Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei dem Vorhaben

um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die außer der Weiternutzung eines brachliegenden Baudenkmals zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Erhaltung und Förderung der Nutzungsvielfalt im Innenstadtumfeld) dient, liegt eine Voraussetzung für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 582/I nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohnen, Club- und Vereinsräumen, Vinothek mit Bistro und einer gehobenen Gastronomie ist die Beibehaltung eines Allgemeinen Wohngebiets, insbesondere für die Entwicklung des Gastronomiebetriebes kritisch, da dessen Einzugsbereich über die Bewohner des umliegenden Gebietes hinausgehen kann. Vor dem Hintergrund des längeren Leerstands der Villa soll auch zukünftig durch die erweiterte Nutzungsmöglichkeit eines Mischgebietes die Erhaltung des städtebaulich wertvollen Gebäudes und seines historischen Parks sichergestellt werden. Da südlich des Plangebietes die Innenstadt angrenzt und nördlich sich das ehemalige Arbeitsamt (Anlage der Verwaltung), ein Bolzplatz sowie ein größeres Versicherungsbüro befindet, stellt die Festsetzung eines Mischgebietes die Verbindung zwischen diesen beiden gemischt genutzten Baugebieten her. Die geplante Nutzungsmischung in dem Baugebiet ist somit eine Erweiterung der innenstadtnahen Nutzungsstrukturen. Westlich und östlich grenzen weiterhin Allgemeine Wohngebiete an.

Von den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Dies ist eine Folgerung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von 2005, das die zentralen Versorgungsbereiche abgrenzt. Das Plangebiet liegt außerhalb der nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Lüdenscheider Innenstadt“ und „Kluser Straße“. Um eine Beeinträchtigung dieser zentralen Versorgungsbereiche z.B. durch die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten oder mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen zu können, sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Unzulässig sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sein. Gartenbaubetriebe würden dem Ziel, den historischen Park weitgehend zu erhalten entgegenstehen und Tankstellen würden sich an dieser Stelle nicht in das Stadtbild und –gefüge sowie das bestehende Verkehrsnetz einfügen. Auch Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen mögliche bodenrechtliche Spannungen vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Begründet ist dies durch den geplanten Anbau und die Stell-

platzanlagen, aber auch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990, die andere Berechnungsmodalitäten zur Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt als die BauNVO von 1977. Zudem wurde nach dem Berechnungsverfahren der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen nachgewiesen, dass es sich bei dem vorhandenen Dachgeschoss des Baudenkmals, welches in seiner letzten Nutzung als Seniorenwohnheim bereits ausgebaut war, bereits jetzt um ein Vollgeschoss handelt und die bestehende Villa somit nicht zweigeschossig, sondern dreigeschossig ist. Um eine entsprechende Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse für das Baudenkmal selbst erhöht. Außenwirksame und städtebaulich unerwünschte Änderungen und Umbauten am Dach, die aufgrund der Vollgeschossigkeit möglich wären, sind aufgrund der Denkmaleintragung nicht zu erwarten. Des Weiteren wird für den geplanten Anbau und im Bereich der Außenterrasse eine maximale Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Bei dem geplanten Anbau wird die konkrete, mit dem Denkmalschutz abgestimmte Planung des Vorhabenträgers berücksichtigt, die Oberkante baulicher Anlagen wird hier auf 427 m über NN festgesetzt. Für den Terrassenbereich wird eine maximale Höhe von 417 m über NN festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von ca. 416 m sind in diesem Bereich somit nur noch unterirdische Anlagen und Anlagen bis 1 m Höhe (z.B. Terrassenbrüstungen, gemauerte Sitzecken o.ä.) möglich. Die Nutzung der Terrasse oder ein Keller für die Hauptnutzung bleiben damit möglich, eine zusätzliche Erweiterung des Anbaus und damit eine Unverträglichkeit mit dem Denkmal werden aufgrund dieser Höhenfestsetzung ausgeschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.35 festgesetzt. Zusätzlich ist eine 50 %ige Überschreitung für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und sonstige in § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen möglich. Eine höhere Grundstücksausnutzung wird aufgrund der als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und Bepflanzungen nicht angestrebt. Die für das Vorhaben mit seinen Nutzungen zugrunde liegende Stellplatzanzahl hat eine Größenordnung, in der gegebenenfalls auch ein Wechsel der Nutzungen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung stattfinden kann.

Durch das weitläufige Grundstück und eine im Verhältnis dazu eher geringfügige Grundfläche des Hauptbaukörpers fällt die zulässige Geschossfläche maßvoll aus. Trotz der im Bestand vorhandenen drei Vollgeschosse reicht bei der Größe der überbaubaren Fläche eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 aus, um die Ausnutzbarkeit sicherzustellen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplatzflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich prinzipiell an der Lage und Größe des bestehenden Baudenkmals einschließlich des geplanten Anbaus. Bereits im Ursprungsplan lagen die Baugrenzen als Baukörperfestsetzung um das Gebäude herum. Dieses Prinzip wird aufgrund des Denkmalschutzes und dem Ziel, den Park von Bebauung frei zu halten, fortgesetzt. Die Baugrenze wird daher nur in dem Maße erweitert, wie es der mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL - Amt für Denkmalpflege abgestimmte Anbau erfordert. Außerdem wird die für die Außengastronomie geplante Terrasse einbezogen, da diese Nutzung einen Teil der Hauptnutzung darstellt. Da gleichzeitig im Zuge der Denkmalverträglichkeit eine Bebauung der Terrasse ausgeschlossen werden soll, wird das Bauprojekt in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB festgeschrieben.

Entlang der Gehwegflächen im öffentlichen Straßenraum sollen einengende Wände, abgesehen von den vorhandenen, das Gelände abfangenden Stützmauern, weitgehend vermieden werden. Garagen sind daher in einem Bereich von 3 m entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.

Festgesetzt werden weiterhin die für die geplanten Nutzungen vorgesehenen und bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzflächen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die zwei Stellplatzhauptanlagen mit jeweils 28 bzw. 10 Stellplätzen in dem Parkgrundstück zu verorten und die räumliche Verteilung der Nutzungen auf dem Grundstück mit dem Kompromiss der zu fällenden Bäume und der zukünftig zu erhaltenden Parkbestandteile transparent zu machen. Außerdem kann somit dem Belang des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Auf einen gleichzeitigen Ausschluss von Stellplatzflächen außerhalb dieser Festsetzung wird verzichtet, um für Einzelstellplätze oder kleinere Einheiten, wie z.B. für die Wohnung im nordöstlichen Teil des Grundstücks oder barrierefreie Stellplätze, Spielräume zu bieten. Gleichwohl ist es Ziel, die Parksituation des Gartenbereichs zu erhalten.

4.4 Öffentliche Grünfläche, Geh- und Fahrrecht

Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der als solcher im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist. Da der Spielplatz aufgrund seiner Innenstadtnähe eine relativ hohe Bedeutung für die in den umliegenden Quartieren wohnenden Kinder hat, bleibt der Spielplatz erhalten. Somit wird grundsätzlich auch die planungsrechtliche Festsetzung nicht geändert. Jedoch wird die öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil um die Fläche verkleinert, die vorher der Erschließung des Kinderspielplatzes diente. Dieser Grundstücksstreifen, über den auch zukünftig gleichzeitig die Erschließung des Kinderspielplatzes erfolgt, soll dem Vorhabenträger verkauft werden.

Unter der Vorgabe, möglichst viele Bäume des ehemaligen Parks zu erhalten und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes hatte der Vorhabenträger die Aufgabe, die für die vorgesehenen Nutzungen baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Für eine städtebaulich verträgliche Stellplatzlösung soll dem Vorhabenträger die Zufahrtsfläche zum Spielplatz veräußert werden. Hier soll zukünftig die Zufahrt zu einer privaten Stellplatzanlage liegen. Die Erschließung des Spielplatzes für Reinigungs-, Pflege-, Wartungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen etc. soll weiterhin über diese Wegefläche erfolgen. Dies wird über entsprechende Baulasten und Wegerechte gesichert werden. Zudem wird im Bebauungsplan auf dieser Fläche ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lüdenscheid festgesetzt. Um eine Trennung von privaten Autoverkehren und fußläufigen Nutzern des Spielplatzes zu erreichen, sollen diese nicht über die private Stellplatzzufahrt auf den Spielplatz geleitet werden. Stattdessen soll ein neuer barrierefreier Zugang zum Spielplatz direkt von der Kerksigstraße angelegt werden.

4.5 Bindungen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das ca. 6.000 qm große Vorhabengrundstück besteht hauptsächlich aus einem Park, der als Restbestand der ehemaligen landschaftsarchitektonisch angelegten Parkanlage zur denkmalgeschützten Fabrikantenvilla gehörte. In ihm befinden sich alte, im bisherigen Bebauungsplan geschützte Bäume sowie weitere nicht geschützte Sträucher, Bäume und Bepflanzungen, die sich im Laufe der Jahre entwickelt haben. Einige der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume waren krankheitsbedingt abgängig. Wegen des geplanten Anbaus und der notwendigen Stellplatzanlage entlang der Kerksigstraße sind insgesamt zehn stadt-bildprägende, großkronige Bäume nicht mehr zu erhalten. Nach verschiedenen Planvarianten stellt die vorliegende Anordnung der Stellplatzanlagen einen Kompromiss zur sinnvollen Weiternutzung des Baudenkmals dar.

Da der Park in seiner Innenstadtnähe auch mit den verbleibenden Bäumen eine eindrucksvolle Kulisse bildet und ein kulturhistorisches Zeugnis für die Stadt Lüdenscheid darstellt, soll er erhalten werden. Hierzu werden die bisher geschützten, von den Baumaßnahmen nicht betroffenen gesunden Bäume weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sollen drei schützenswerte Altbäume neu aufgenommen und eine bestehende Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Kerksigstraße erhalten bleiben. Diese dient als Sichtschutz zwischen der Stellplatzanlage und den Wohnhäusern an der Kerksigstraße. Auch eine bestehende Baum- und Strauchbepflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze soll als zu erhalten festgesetzt werden, da sie den Park an der Grundstücksgrenze einfasst. Eine Ausnahme bildet ein ca. 19 m langer Grundstücksstreifen ab der Herrmannstraße, in dem der Bewuchs entfernt wird. Hier soll eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter sowie eine notwendige Lärmschutzwand errichtet werden. Eine Alternative zu der Stellplatzanlage an dieser Stelle kann nicht gefunden werden, ohne andere geschützte oder schützenswerte Bäume entfernen zu müssen und/oder in die Grundzüge der Parkstruktur einzugreifen.

Durch eine gezielte Nachpflanzung von 17 Bäumen, die zwar optisch und ökologisch den Wegfall der entfallenden Bäume nicht vollständig ersetzen können, soll aber mittel- bis langfristig der Charakter einer Parkanlage aufrechterhalten werden. Die Nachpflanzungen sind durch entsprechende Anpflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Bäume, die als Ersatzbedarf nach den Vorgaben der „Musterbaumschutzsatzung“ des Deutschen Städtetages für die entfallenden zu schützenden Bäume errechnet wurden (insgesamt 36 Bäume), können nicht auf dem Grundstück angepflanzt werden, ohne den Parkähnlichen Charakter zu zerstören. Zudem würde im Schatten bestehender großkroniger Bäume kein Anwuchserfolg neuer Bäume möglich sein. Diese Bäume sollen nach Vereinbarung im begleitenden städtebaulichen Vertrag an anderer Stelle des bebauten Stadtgebietes gepflanzt werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Nicht für alle Nachpflanzungen, die den langfristigen Erhalt des Parks sichern sollen, können im Vorfeld die Standorte festgelegt und über das Anpflanzgebot gesichert werden. Die Standorte für sechs weitere Bäume, die am östlichen Rand der Stellplatzanlage an der Kerksigstraße gepflanzt werden sollen, können erst im Rahmen der konkreten Stellplatzplanung bestimmt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens für die Stellplatzanlage zu führen. Aus diesem Grund werden in den örtlichen Bauvorschriften lediglich die Anzahl, Größe und Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Außerdem wird eine Pflanzliste vorgegeben, aus der die zu pflanzenden Baumarten auszuwählen sind.

5. Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung

Das derzeit brach gefallene Vorhabengrundstück ist fußläufig über eine Treppenanlage von der Humboldtstraße sowie über eine Zufahrt am östlichen Rand des Parks von der Herrmannstraße zu erreichen. Zukünftig wird es über eine neu zu schaffende Einfahrt im Bereich der heutigen Zufahrt zum Kinderspielplatz von der Kerksigstraße erschlossen werden. Über diese Erschließung wird der Hauptparkplatz des Vorhabens zu erreichen sein.

Das Grundstück ist bebaut und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmal bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen gewesen und außerdem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, besteht keine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW).

6. Immissionsschutz

6.1 Lärm

Die Umwandlung des Baugebiets von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet ist für die angrenzenden Wohngebiete zumutbar. Ein Nebeneinander von Baugebieten der nächst angrenzenden Immissionsstufe hat zur Folge, dass im Grenzbereich zweier Baugebietsarten entsprechende Rücksichtnahmen ausgeübt werden müssen. Die Nutzung der Mischgebietsfläche hat an ihren Rändern Rücksicht auf die umliegenden Wohngebiete zu nehmen.

Nutzung der Außengastronomie und Besucherparkplatz Kerksigstraße

Das Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Buchholz hat im September 2012 eine „Geräusch-Immissionsschutzprognose für eine Nutzungsänderung der Humboldt-Villa, Humboldtstraße 36“ vorgelegt. Die Untersuchung hat zum Ziel, die durch den Betrieb einer geplanten Außengastronomie und die Nutzung geplanter PKW-Stellplätze im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser zu erwartenden Geräusche zu prognostizieren. Dabei ging das Gutachten von folgenden Annahmen aus: Auf dem Grundstück soll eine Außengastronomie für ca. 50 Personen eingerichtet werden. Auf dem Grundstück sind für das Vorhaben 42 Pkw-Stellplätze, die sich auf 29 Stellplätze für die Kunden- und Besucher, 10 Stellplätze für die Mitarbeiter und 3 private Stellplätze aufteilen, vorgesehen.

Für die Lärmprognose sind dabei die Gaststätte mit Bistro im Erdgeschoss mit Öffnungszeiten täglich von 11:00 Uhr bis 24:00 Uhr, die dazugehörige Außengastronomie für ca. 50 Personen mit Öffnungszeiten täglich von 11:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie die Clubräume im Obergeschoss für ca. 70 Personen mit Öffnungszeiten täglich von 11:00 Uhr bis 24:00 Uhr, maßgeblich. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche erfolgt gemäß der 6. AVwV zum BImSchG "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm" vom 26.08.1998. Dabei wurde untersucht, inwieweit die Immissionsrichtwerte an der nächstbenachbarten Wohnbebauung überschritten werden. Als Immissionsorte wurde demnach das Wohnhaus an der Kerksigstraße 5 sowie das Wohnhaus an der Werdohler Straße 37 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Nutzungen im Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 keine Emissionen verursachen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen würde. Bezogen auf den Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr ergibt sich aber am Immissionsort des Wohnhauses Kerksigstraße 5 eine Überschreitung des zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerts von 40 dB(A), die auf die Nutzung der Stellplätze zurückzuführen ist. Als Beurteilungspegel wurden 43 dB(A) ermittelt. Somit ergibt sich eine Überschreitung um 3 dB(A). In der Prognose wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) für Geräusche durch Unterhaltungen der Gäste berücksichtigt. Hierzu führt der Gutachter aus: „Unter Nr. 9.2 der Parkplatzlärmstudie wird aufgeführt, dass bei Kontrollmessungen die prognostizierten Werte i.d.R. um 1 - 5 dB(A) unterschritten wurden. Das Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie beinhaltet somit einen hohen Sicherheitsfaktor.“ (S. 16, Geräuschprognose Humboldt Villa, 2012)

Alternativenprüfung

Entscheidend für die Überschreitung der Lärmrichtwerte ist, wie oben aufgeführt, die Nutzung des Stellplatzes. Eine Verlagerung der Stellplatzanlage in andere Bereiche des Grundstückes kommt nicht in Betracht, da ansonsten die Wohnbebauung an der Werdohler Straße durch Emissionen stärker belastet werden würde. So ist schon aufgrund der derzeitigen Lage des Stellplatzes davon auszugehen, dass eine Belastung von 34 dB(A) im Nachtzeitraum hingenommen werden muss. Jede Verlagerung des Stellplatzes würde die Lärmsituation im Bereich der Wohnbebauung an der Werdohler Straße entscheidend verschlechtern. Eine Verla-

gerung des Stellplatzes in die Parksituation würde dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung des Parkcharakters widersprechen. Die Verlagerung der Ausfahrt der Stellplatzanlage ist kein entscheidender Faktor für die Lärmemissionen, die von dem Parkplatz selbst ausgehen, da gemäß der Prognose des Gutachters die potenziell lautesten Geräusche das Türeenschlagen der Autos sowie die Gespräche auf dem Parkplatz darstellen.

Eine Verlagerung zur Lösung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt somit nicht in Betracht.

Mitarbeiterparkplatz Herrmannstraße

In einer 2. Ergänzung vom 20.11.2012 hat Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Buchholz zusätzlich den geplanten Mitarbeiterstellplatz an der Herrmannstraße betrachtet. Die Untersuchung hat zum Ziel, die durch die Nutzung 10 geplanter PKW-Stellplätze für Mitarbeiter im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser gegenüber der Einfahrt an der Herrmannstraße und in Richtung Osten an der Werdohler Straße zu erwartenden Geräusche zu prognostizieren.

Hinsichtlich der Nutzung des Mitarbeiter-Parkplatzes ist in der Lärmprognose berücksichtigt worden, dass je volle Stunde 5 der geplanten 10 Stellplätze angefahren oder verlassen werden. Als maßgeblicher Beurteilungszeitraum wird wie im Gutachten beschrieben der Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr mit der lautesten vollen Stunde betrachtet. Dabei wurde untersucht, inwieweit die Immissionsrichtwerte an der nächstbenachbarten Wohnbebauung überschritten werden. Als Immissionsorte wurde demnach die Wohnhäuser an der Werdohler Straße 31 und Herrmannstraße 8 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplante Stellplatznutzung die zeitbezogenen Beurteilungspegel von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) einhält. Allerdings kann es bei den zu erwartenden Spitzenschallpegeln ohne die Einplanung einer Lärmschutzwand geringfügig Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte um 2 dB(A) an der Werdohler Straße 31 und um 1 dB(A) an der Herrmannstraße 8 kommen. Mit der Errichtung entsprechender Lärmschutzwände, welche auch als Gabionenwände errichtet werden können, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Alternativenprüfung

Entscheidend für die Überschreitung der Lärmrichtwerte ist, wie oben aufgeführt, die Nutzung des Stellplatzes. Eine Verlagerung der Mitarbeiterstellplatzanlage in andere Bereiche des Grundstücks würde ein Eingriff in die Grundstruktur des Parkes darstellen und dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung des Parkcharakters widersprechen. Die Verlagerung der Ausfahrt der Stellplatzanlage ist kein entscheidender Faktor für die Lärmemissionen, die von dem Parkplatz selbst ausgehen, da gemäß der Prognose des Gutachters die potenziell lautesten Geräusche das Türeenschlagen der Autos sowie die Gespräche auf dem Parkplatz darstellen.

Eine Verlagerung zur Lösung der Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt somit nicht in Betracht.

Planerische Konfliktbewältigung durch einen städtebaulichen Vertrag

Es ist festzustellen, dass auch bei einer Überschreitung der Richtwerte die Voraussetzungen für „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt bleiben. Diese liegen bei 45 dB (A) und entsprechen den Immissionsrichtwerten für Misch- und Kerngebiete nachts. Eine Belastung der Anwohner mit 43 dB(A) wäre somit hinnehmbar.

Um die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) einzuhalten, schlägt der Gutachter in einer Stellungnahme zu den oben genannten Lärmprognosen aktive Schallschutzmaßnahmen vor. So soll an der Kerksigstraße durch auskragende Lärmschutzwände, die zudem die Funktion eines Carport übernehmen, eine Ausbreitung des Schalls verhindert werden. Bei dem Mitarbeiterstellplatz soll eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand, die auch als Gabionenmauer errichtet werden kann, eine Ausbreitung des Schalls ausreichend verhindern. Rechtlich gesichert werden kann der Bau der Schallschutzmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag, der mit den Eigentümern geschlossen wird. In diesem städtebaulichen Vertrag werden entsprechend der Empfehlung des Gutachters die Schallschutzmaßnahmen für die Stellplätze abgestimmt, um die geltenden Nacht-Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Im Grundsatz sind die von einem Bebauungsplan aufgeworfenen Konflikte auch vom Bebauungsplan selbst zu lösen und dürfen nicht zu Lasten der Betroffenen ungelöst bleiben. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (Beschluss vom 15.10.2009 – 4 BN 53.09). Dieses hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen. Um die Durchführung der Maßnahmen, die als Folge der planerischen Festsetzungen geboten sind, einem anderen, nachfolgenden Verfahren (bauordnungsrechtliches oder immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren) überlassen zu können, muss die Gemeinde hinreichend sicher darauf vertrauen dürfen, dass dort für die offen gebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird. Davon geht die Stadt Lüdenscheid in der vorliegenden Bebauungsplanänderung aus.

6.2 Achtungsabstand zum Störfallbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb eines 500 m Achtungsabstandes zu einem vorhandenen Störfallbetrieb im historisch gewachsenen Stadtgebiet. Konkret befindet sich die denkmalgeschützte Villa in einem Abstand von ca. 270 m zu einem Betrieb, der den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Im Betrieb werden giftige, sehr giftige und umweltgefährliche Stoffe gehandhabt. Das Denkmalgeschützte Gebäude wurde bisher als Seniorenheim genutzt. Zukünftig soll im Erdgeschoss Gastronomienutzung, im Obergeschoss Clubräume und im Dachgeschoss eine Wohneinheit geschaffen werden. Auf dem Gartenteil des Grundstücks soll ein Parkplatz neu angelegt werden. Im Plangebiet befindet sich außerdem ein vorhandener Spielplatz. Ein Anbau an das denkmalgeschützte Gebäude ist an der Ostseite des Gebäudes geplant.

Der oben genannte Achtungsabstand ist anzuwenden, da es sich hier um ein Bauleitplanverfahren handelt. Innerhalb dieses Abstands ist zu bewerten, ob schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen für die neu genutzten Flächen zu erwarten sind. Diese Einwirkungen sind vor allem für ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie für sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentliche genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich zu vermeiden.

Die zuständige Behörde bei der Bezirksregierung Arnsberg kann bei der geplanten Nutzung keine erhöhte Schutzbedürftigkeit gegenüber der bisherigen Nutzung als Altersheim erkennen. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen werden nicht erforderlich.

7. Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Humboldtstraße 36 und durch die Beseitigung von bisher im Bebauungsplan geschützten Bäumen werden Umweltbelange betroffen. Die mit dem Bauherrn aus städtebaulichen Gründen (s. Kapitel 4.5 und 4.6) einvernehmlich festgesetzten neuen Pflanzbindungen sowie das Neuanpflanzen von Bäumen kommt dabei auch den Umweltbelangen zugute.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist festzustellen, dass weder in der Parkanlage noch im Gebäude besonders schützenswerte Tierarten gefunden wurden. Dazu wurden alle 77 im Park befindlichen Bäume einer visuellen Kontrolle unterzogen. Um vom Boden aus nicht sichtbare Einschlußlöcher zu finden und das dichte Blätterwerk nach möglichen Nestern abzusuchen, kam zudem ein Hubsteiger zum Einsatz. Zusätzlich wurde durch Ultraschallmessungen ausgeschlossen, dass Fledermäuse auf dem Grundstück leben.

8. Altlasten

Die Fläche des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nicht aufgeführt. Historische Stadtpläne weisen das Grundstück ab 1898 als unbebaut aus. Allerdings existierte ab 1935 bis mind. in die 1960er Jahre im Bereich des heutigen Spielplatzes an der Ecke Hermann-/Kerksigstraße ein kleineres Gebäude, das später abgerissen worden ist. Informationen über dieses Gebäude liegen nicht mehr vor. Aufgrund der Größe ist aber nicht von einer industriellen Nutzung auszugehen, so dass der Stadt Lüdenscheid keine Anhaltspunkte über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt sind.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9.1 Baudenkmal Humboldtstraße 36

Das denkmalgeschützte Gebäude Humboldtstraße 36 wurde 1913 als Wohnhaus der Fabrikanten Noell/Hueck durch einen Barmer Architekten errichtet und ist seither als Villa Hueck bekannt. Die Villa mit Park liegt auf einer Terrasse, die von einer Mauer zur Straße abgestützt wird. Im Laufe der Zeit wurde die Stützmauer im Zuge der Straßenverbreiterung der

Humboldtstraße zurückversetzt und vereinfacht, der Park verkleinert, teils bebaut und umgestaltet. Während des 2. Weltkrieges wurde unter der Terrasse an der Straßenecke Humboldtstraße/Kerksigstraße ein öffentlich zugänglicher Tiefbunker gebaut. Aufgrund dieser Veränderungen der Außenanlagen ist nur die Villa selbst in die Denkmalliste unter der Nummer 128 eingetragen.

Um eine Bausubstanz erhaltende Nutzung in der seit über einem Jahr leer stehenden, zuletzt als Seniorenheim genutzten Villa, zu etablieren, sind seitens des Denkmalschutzes unter anderem Kompromisse hinsichtlich eines Anbaus an der Ostseite des Gebäudes sowie bei den geplanten Umbauten im Inneren des Altbaus gemacht worden. Bei der Wahl des Baustils (Anbau) hat man sich bewusst für eine moderne Bebauung mit Glas und glatten Flächen entschieden, um den neuen Baukörper somit vom Baudenkmal abzuheben und dieses weiterhin für sich wirken zu lassen. Der geplante Anbau ist mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL - Amt für Denkmalpflege in Westfalen abgestimmt, die Umbauarbeiten im Inneren der Villa werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL - Amt für Denkmalpflege durchgeführt.

9.2 Bodendenkmäler

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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

10. Kosten

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

Lüdenscheid, den 10.01.2013

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf