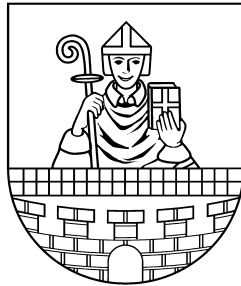


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 828 "Duisbergweg"

Begründung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



1. Lage des Plangebietes, Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe nördlich der Innenstadt Lüdenscheids und wird nördlich von der Liebigstraße, westlich von der Viktoriastraße und östlich vom Duisbergweg begrenzt. Südlich verläuft die Grenze entlang der Grundstücksgrenzen zum Grundstück des ehemaligen Arbeitsamtes Duisbergweg 1 und des Reihenhaushausquartiers Gasstraße 1 bis 15 sowie Viktoriastraße 2 bis 10. Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß.

Im Gebäude der Arbeiterwohlfahrt im Duisbergweg 3 befinden sich ein „Mehrgenerationenhaus“ und ein Kindergarten. Der Betreiber des Kindergartens möchte im Rahmen des Ausbaus der Betreuungsplätze für unter Dreijährige sein Angebot erweitern. Dies ist jedoch nur mit einer baulichen Erweiterung realisierbar. Diese soll nach Westen in den Blockinnenbereich des Wohnquartiers zwischen der Viktoriastraße, Liebigstraße und dem Duisbergweg erfolgen. Diese Grundstücksfläche wird derzeit noch als Gartenland genutzt.

Da der Baublock sich durch eine Straßenrandbebauung kennzeichnet, ist eine bauliche Erweiterung in den Blockinnenbereich nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht möglich und soll durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Aufgrund der erhöhten Priorität zur Schaffung der gesetzlich verankerten Bereitstellung von Betreuungsplätzen für unter dreijährige Kinder besteht gerade der Druck, in bebauten Bereichen diese Gelegenheiten zu schaffen. Erweiterungen von bestehenden Einrichtungen bieten sich in der Regel an. Vor diesem Hintergrund wird in Abwägung der allgemeinen Zielrichtung des Städtebaus, Blockinnenbereiche von Bebauung frei zu halten, mit dem Erfordernis des Betreuungsausbau für Kleinkinder, welches den Belangen der Allgemeinheit dient, im vorliegenden Einzelfall der Ausbau als vorrangig angesehen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im bisher unbeplanten Innenbereich der Stadt Lüdenscheid. Genehmigungen von Vorhaben sind bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB erfolgt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebietes V „Tinsberg / Kluse / Worthöh“ (Ortsatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes V „Tinsberg / Kluse / Worthöh“). Die genannte Satzung bleibt unverändert wirksam und wird von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 828 nicht berührt.

Der seit dem 19.12.2012 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt im Bereich der Planänderung Wohnbauflächen und im Bereich der Arbeiterwohlfahrt Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes – nicht berührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher 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 im bebauten Innenbereich handelt, welches sozialen Zwecken Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen soll, liegt die erste 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 der Bebauungsplan Nr. 828 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Entsprechend der Vorgaben des Gesetzes kann in diesem Verfahren auf einen Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Zielen des Flächennutzungsplanes wird entlang der Straßen Viktoriastraße, Liebigstraße und des Duisbergweges ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Demnach sollen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Als unzulässig werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt. Gartenbaubetriebe entsprechen weder der historischen Nutzung in dieser Innenstadtlage noch dienen sie dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Tankstellen, insbesondere die heute üblichen größeren Tankstellen mit regem Verkehr, teilweise durchgehenden Öffnungszeiten, Waschanlagen und Shops sind ebenfalls in dieser Innenstadtlage mit dem bestehenden Verkehrsnetz städtebaulich, verkehrstechnisch und immissionsseitig problematisch. Drei Tankstellen, die der Versorgung des Gebiets sowie dem Durchgangsverkehr dienen befinden sich in der weiteren Umgebung an der übergeordneten Altenaer Straße.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das bestehende Grundstück und Gebäude der Arbeiterwohlfahrt sowie die geplante Fläche der Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenhaus und Kindergarten“ festgesetzt. Damit soll dieser Standort mit den sozialen Nutzungen dienenden Zwecken langfristig gesichert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet entspricht den in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 vorgesehenen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet. Dies ist aufgrund der teilweise bereits dicht bebauten sowie durch Stellplätze und Zufahrten versiegelte Fläche notwendig und entspricht dem Ziel der Innerstädtischen Verdichtung.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, allerdings wird hier von der Festsetzungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Demnach wird im Bebauungsplan bestimmt, dass abweichend die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden kann. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das derzeitige Grundstück der Arbeiterwohlfahrt bereits weitgehend versiegelt ist. Durch die vorgesehene Nutzung des Anbaus als Kindergarten für unter Dreijährige müssen im Außenbereich auch Spielbereiche angelegt werden. Diese müssen in Abhängigkeit ihrer Ausführung und Befestigung als Nebenanlagen auf die zulässige GRZ angerechnet werden. Hier kann es zu einer Überschreitung der sonst in der BauNVO vorgesehenen 50% kommen. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird von der Möglichkeit der abweichenden Bestimmung Gebrauch gemacht, da ansonsten die vorgesehene Nutzung nicht realisiert werden kann. Als ausgleichende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets werden vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Die bestehende Bebauung sowohl des AWO-Gebäudes als auch der umliegenden Wohngebäude ist 2 bis 3-geschossig. Unter Berücksichtigung dieser bisherigen Ausnutzungsmöglichkeit werden im Allgemeinen Wohngebiet und für das bestehende AWO-Gebäude im Bebauungsplan maximal 3 Vollgeschosse für zulässig festgesetzt.

Der Neubau im Blockinnenbereich wird gestaffelt festgesetzt. Der westliche Teil wird 2-geschossig festgesetzt und soll damit Rücksicht auf das bestehende Gebäude Viktoriastraße 12 nehmen. Der östliche Teil des Neubaus wird ebenso wie das bestehende Gebäude der AWO 3-geschossig festgesetzt und ermöglicht damit einen höhengleichen Anbau. Auch wenn die derzeitige Planung nur einen zweigeschossigen Anbau vorsieht, prognostiziert der Vorhabenträger weitere Raumbedarfe im Zuge gesetzlicher Vorgaben (z. B. von Mehrzweckräumen), deren Umsetzung somit einzukalkulieren ist. Der so errechnete Raumbedarf soll in dem dreigeschossigen Anbau untergebracht werden können. Die nördlich vorhandene Wohnbebauung an der Liebigstraße ist ca. 18 m entfernt und liegt, bedingt durch einen Geländeversatz, fast ein Geschoss höher als das Fußbodenniveau des Anbaus.

Die Geschossflächenzahl soll eine Ausnutzung der Grundstücksfläche und zulässigen Vollgeschossigkeit ermöglichen und wird sowohl in Allgemeinen Wohngebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche entsprechend auf 1,2 festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich prinzipiell an der Lage und Größe der bestehenden Bebauung sowie der für Erweiterung des Kindergartens notwendigen Flächen. Außerdem werden die zu schützenden Bäume berücksichtigt.

4.5 Baumerhalt

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein städtebaulich prägender Baumbestand. Zwei Bäume an der Liebigstraße und ein Baum am Duisbergweg (jeweils Linden) tragen zur Begrünung und Gliederung des Straßenraumes bei. Eine Blutbuche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1 m trägt durch ihre Größe wesentlich zur Stadtbildkulisse bei. Auch ein Bergahorn an der Grenze zu den tiefer liegenden Reihenhäusern ist von der Gasstraße gut sichtbar und bildet mit weiteren Bäumen eine prägende Kulisse. Aufgrund des

geplanten Baukörpers und der vorgesehenen Nutzung des Bereichs als Außenspielfläche, kann von dieser Baumgruppe lediglich der Bergahorn erhalten bleiben. Eine Festsetzung weiterer Bäume würde dazu führen, dass die Kindergartenräume nahezu vollständig verschattet werden. Auf Grund der eher kleinen Außenspielfläche würde es bei einer weiteren Festsetzung von Bäumen darüber hinaus dazu kommen, dass der Außenspielbereich der geplanten Nutzung fast vollständig verschattet würde.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschriften wird bestimmt, dass der geplante Anbau des Kindergartens nur als Flachdach ausgeführt werden darf. Damit soll eine weitere Erhöhung des Gebäudekörpers im Blockinnenbereich vermieden werden.

5. Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Straßen Viktoriastraße, Liebigstraße und Duisbergweg erschlossen.

Die Grundstücke sind bebaut und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über im Mischwassersystem. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmalig 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 / Achtungsabstand zu einem Störfallbetrieb

Das Plangebiet liegt gemäß Beiplan zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 innerhalb eines 500-m-Achtungsabstandes zu einem vorhandenen Betrieb, der den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegt (Störfallbetrieb). Diese Abstände sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Innerhalb des 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 öffentlich 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.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Arnsberg die passenden Werte des KAS-18-Berichtes (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung von der Kommission für Anlagensicherheit) zugrunde gelegt und geschätzt. Inzwischen sind in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) die Werte bei einigen Betrieben in Lüdenscheid korrigiert worden. Bereits im Februar 2013 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass entsprechend neuer Erkenntnisse nach aktuellen Ereignissen mit den im betreffenden Störfallbetrieb verarbeiteten Stoffen, der bisher abgeschätzte Achtungsabstand von 500 m reduziert werden kann. Die in Rede stehende Planung liegt somit außerhalb des Achtungsabstandes des Betriebsbereiches. Seit März 2013 liegt die konkrete Information vor, dass um den Betrieb ein Achtungsabstand von 200 m einzuhalten ist. Damit liegt das

Plangebiet, dessen Grenze sich ca. 400 m von dem Grundstück des Störfallbetriebes befindet, deutlich außerhalb dieses Achtungsabstands. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen werden deshalb 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).

Im Wesentlichen liegt der Eingriff in einer Erhöhung der Versiegelung. Die Schwere der Verdichtung wird jedoch als gering eingeschätzt. Die Beschreibung des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Umwelt sowie zum Artenschutz liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Altlasten

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises aufgeführt. Sie grenzt jedoch an eine südlich außerhalb des Plangebiets aufgeführte Fläche. Konkrete Anhaltspunkte für eine Belastung liegen jedoch nicht vor. Im Baugenehmigungsverfahren soll bei den vorbereitenden Geländearbeiten daher standardmäßig eine Baugrubenbesichtigung durchgeführt werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 937520) 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 Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 18.06.2013

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf