Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601
"Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen"

1) Das Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 601 setzt in dem überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet fest. Südwestlich des geplanten und zum Teil schon bebauten Gewerbegebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das durch eine schmale Grünfläche vom Gewerbegebiet getrennt ist.

In unmittelbarer Nähe dieser Grünfläche ist eine dreigeschossige Wohnbebauung in einem Feuchtgebiet geplant, wobei Teile des Feuchtgebietes - insbesondere ein dort bestehender Teich - als öffentliche Kinderspielplatzfläche festgesetzt wurden. Gegen die Nutzung des Feuchtgebietes als Wohnbauland und die Nutzung des Teiches einschließlich seiner Randbereiche als Kinderspielplatzfläche hat sich der ökologische Arbeitskreis der Naturwissenschaftlichen Vereinigung Lüdenscheid gewandt. Gemeinsam mit vielen Bewohnern des dort entstandenen neuen Wohngebietes stellte der Arbeitskreis den Antrag an die Stadt, wesentliche Teile des Feuchtgebietes von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Stadt Lüdenscheid hält es für sinnvoll, dem Antrag der Naturwissenschaftlichen Vereinigung zu entsprechen, da neben der Erhaltung eines wertvollen Feuchtgebietes zugleich eine Wohnumfeldverbesserung erreicht wird, die den Bewohnern des Neubaugebietes zugute kommt. Zugleich mit der Änderung der Art der Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in öffentliche Grünfläche beabsichtigt die Stadt die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes grundlegend zu ändern. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 601 geplante Verbindung der Gustavstraße mit der Hardenbergstraße soll zum Zwecke der Verkehrsberuhigung entfallen und kompensierend als Wohnfläche festgesetzt werden.

2) Inhalt der Planänderung

Die Planänderung umfaßt folgende drei Bereiche:

a) Änderung des allgemeinen Wohngebietes in eine öffentliche Grünfläche

Der innerhalb des Änderungsbereiches liegende Teich wird von einem ca. 70 m langen Bachlauf gespeist, der zum größten Teil innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt, auf der dreigeschossig gebaut werden kann. Durch Verzicht auf die dreigeschossige Bebauung im Bereich des Bachlaufes kann der größte Teil des Feuchtgebietes erhalten bleiben. Sinnvoll und zweckmäßig erscheint es aber, auch die östlich des Bachlaufes

gelegenen überbaubaren Flächen aufzugeben, die sich zwischen dem Bachlauf und der Grünfläche befinden,hinter der das Gewerbegebiet beginnt. Auf diese Weise entsteht eine größere Grünfläche, die im Osten durch ein kleines Eichenwäldchen abgeschirmt ist und sich nach Süden und Westen zur Hoffmeisterstraße bzw. Gustavstraße hin öffnet und im Norden Anschluß findet an eine größere Waldfläche die zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet liegt.

Innerhalb dieser Grünfläche läßt sich auf bessere Weise der Kinderspielplatz unterbringen, als es bisher in der unmittelbaren Nähe des Teiches der Fall war. Die Vorteile der Nutzungsänderung für die Bewohner der unmittelbaren Nachbarschaft wiegen die Vermögensnachteile auf, die der Stadt durch mögliche Planungsschäden entstehen können.

b) Aufgabe der Straßenverbindung Gustavstraße/Hardenbergstraße

Große Teile der Verkehrsflächen, die zur Schaffung einer Verbindung zwischen der Gustavstraße und der Hardenbergstraße erforderlich waren, werden in eine Fläche für allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Auf diese Weise erhält die Stadt zusätzliche überbaubare Flächen, die sie den von der unter a) genannten Planänderung Benachteiligten zum Tausch anbieten kann. Die Trennung der beiden Straßen hat eine erhebliche Verkehrsberuhigung für die Gustavstraße und die Hardenbergstraße zur Folge. Da beide Straßen als Sackgassen ausgebildet werden, kann ein Durchgangsverkehr die Bewohner dieser Straßen nicht mehr stören. Nachteile entstehen für die Bewohner zwar dadurch, daß für bestimmte Verkehrsbeziehungen Umwegfahrten in Kauf genommen werden müssen. Dies bezieht sich jedoch nur auf Verkehrbeziehungen, die weniger häufig in Anspruch genommen werden. Daher können diese Nachteile angesichts der großen Vorteile der Verkehrsberuhigung in Kauf genommen werden.

c) Sperrung der Verkehrsverbindung zwischen Hoffmeisterstraße und Nottebohmstraße

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von vielen Bewohnern der sich immer mehr verstärkende Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet im Westen des Planbereichs und der Herscheider Landstraße östlich des Planbereiches beklagt. Da sich hier ein störender gewerblicher Verkehr zu entwickeln droht, der das Wohngebiet beiderseits der Hardenbergstraße durch Verkehrslärm stark belastet, wird die Planänderung zum Anlaß genommen, auch diese Verkehrsverbindung durch Festsetzung von Sperrpfählen innerhalb des Straßenverbindungsstückes zu unterbinden. Unmittelbar vor den Sperrpfählen wird ein Wendeplatz angelegt, der teilweise in die Grünflächen zwischen Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet hineinragt. Die Sperrpfähle werden herausnehmbar sein, damit Versorgungsfahrzeuge, die sowohl das Wohn- wie auch das Gewerbegebiet bedienen müssen, keine großen Umwegfahrten haben.

3) Einfügung in die übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist eine Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet dargestellt. Diese Grünfläche erweitert sich im Bereich des vorhandenen Teiches. Durch die Änderung des Planes geht zwar die nunmehr geplante öffentliche Grünfläche über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus, doch bleibt die Abweichung im Rahmen dessen, was unter Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verstanden wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher voraussichtlich nicht für erforderlich gehalten.

4) Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes treten an die Stelle der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Betroffen von der Änderung ist nur das im Plangebiet mit einer Grenze besonders umrandete Änderungsgebiet.

5) Erschließung und Versorgung

Etwa im Bereich des vorhandenen Teiches wird die Gustavstraße mit einem Wendeplatz abgeschlossen. Die Fläche des Wendeplatzes nimmt ein Grundstück in Anspruch, auf dem ein schmales dreigeschossige Gebäude besteht, das sich wegen seiner ungünstigen Proportionen nicht in die vorhandene und geplante Umgebung einfügt. Durch den Bau des Wendeplatzes muß dieses Gebäude abgebrochen werden.

Eine andere Lage des Wendeplatzes, bei der dieses Gebäude erhalten werden könnte, weist größere Nachteile auf. Eine Verschiebung des Wendeplatzes nach Südosten führte zu der Beeinträchtigung eines großen zusammenhängenden Baugrundstückes, auf dem eine dreigeschossige Bebauung geplant werden kann. Eine Drehung des Wendeplatzes beeinträchtigt entweder den vorhandenen Teich oder die dort geplante Grünanlage. Eine Verschiebung des Wendeplatzes in Richtung Nordwesten hätte den Nachteil, daß dann Teile des geplanten Wohngebietes nicht ordnungsgemäß erschlossen werden können.

Der Wendeplatz der Gustavstraße wird mit dem Straßenzug Hardenbergstraße/Hoffmeisterstraße durch einen 3 m breiten Fußweg verbunden, der die geplante öffentliche Grünfläche im Westen begrenzt.

Nach Wegfall der Straßenverbindung Gustavstraße/Hardenbergstraße verbleibt ein Straßenzug Hardenbergstraße/Hoffmeisterstraße, der in dem bisherigen Einmündungsbereich der Gustavstraße einen starken Knick aufweist. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung wird diese scharfe Richtungsänderung in dem Straßenzug für durchaus vertretbar und sinnvoll gehalten. Die Autofahrer werden durch diesen scharfen Knick in der Straßenführung gezwungen, langsam zu fahren.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen können wie bisher verlegt bzw. erhalten bleiben, da in dem Bereich der bisherigen Straßen entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden.

6) Kostenschätzung und Folgemaßnahmen

Die Umwandlung von Wohnbauland in öffentliche Grünfläche führt zu einer Wertminderung der Grundstückes. Zu einem beträchtlichen Teil kann diese Wertminderung aufgefangen werden, weil bisherige Straßenflächen in Wohnbauland umgewandelt werden.

Die Nennung von überschlägigen Kosten gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz, die der Stadt durch die Planänderung entstehen, wird durch einige Unsicherheitsfaktoren erschwert. So wird bei der Entschädigung zu berücksichtigen sein, daß das bisherige Bauland aus wasserrechtlichen Gründen einer starken Einschränkung unterlag. Hinzu kommen Nachteile im Baugrundstück wegen der schwierigen Gründungsverhältnisse und der starken Hanglage.

Insgesamt wird daher damit gerechnet, daß die Kosten für die Planänderung in der Größenordnung von 100.000,00 DM liegen werden. Hinzu kommen die Kosten für die Gestaltung der Grünfläche, die etwa 100.000,00 DM kosten wird. Diese letztgenannten Kosten kann die Stadt Lüdenscheid im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90 % einziehen.

Eine Verringerung der Erschließungskosten tritt dadurch ein, daß weniger Straßenflächen hergerichtet werden müssen. Die Einsparung wird auf 70.000,00 DM geschätzt.

Lüdenscheid, den 09.02.1982

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Schünemann)
Technischer Beigeordneter

8.2.82