

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 620 "Gartenstraße/Hochstraße"

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Das etwa 3,2 ha große Grundstück zwischen Gartenstraße, Hasleystraße, Hochstraße und Grüner Weg soll nach der Verlagerung der Betriebsstätten der Fa. Busch-Jaeger Elektro GmbH aus der Gartenstraße in das Industriegebiet Freisenberg der Wohnnutzung zugeführt werden. Das Gelände bietet sich durch günstige infrastrukturelle Voraussetzungen, die topographischen Gegebenheiten und seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Kernbereich der Stadt ausgezeichnet zur Aufnahme von verdichtetem Wohnungsbau an. Zur Bestimmung des Verwendungszweckes der Flächen und zur Fixierung der Planungsvorstellungen der Stadt hat der Rat der Stadt am 29.04.1974 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Wegen der außergewöhnlichen städtebaulichen Bedeutung dieses Projektes hat die Stadt ein städtebaulich-architektonisches Gutachten in Auftrag gegeben, das von der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen im März 1978 vorgelegt worden ist. Der im Gutachten niedergelegte Bebauungsvorschlag soll verwirklicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach diesem Gutachten eingerichtet.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und Stadtentwicklungsplanung

Das Wohnungsbauprogramm des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Lüdenscheid sieht für die ehemals der gewerblichen Nutzung dienenden Fläche einen Nutzungswechsel zugunsten einer Wohnbaufläche mit dem Ziel vor, neben der Herausnahme störender Produktionsstätten aus einer vornehmlich dem Wohnen dienenden Umgebung den planerischen Vorgaben des Landes durch den Bau weiterer Wohnungen im Standort Rechnung zu tragen. In der 8. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des o.a. Bebauungsplanes, die der Rat der Stadt am 25.09.1978 beschlossen hat, ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. In den Randbereichen an der Hasleystraße und am Grünen Weg sind zwei Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gemäß § 5 Abs. 4 Bundesbaugesetz dargestellt. Zur Klärung der erforderlichen Vorkehrungen ist ein Gutachten erarbeitet worden, dessen Ergebnis unter Punkt 9 behandelt wird. Abweichungen von der Stadtentwicklungsplanung hinsichtlich der Spielplatzplanung sind unter Punkt 8 aufgeführt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes bestehen Festsetzungen der nicht-qualifizierten Bebauungspläne Nr. 2, 33, 299, 547 und 585. Diese Pläne setzen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen werden entsprechend den unter Punkt 6 erläuterten verkehrlichen Belangen teilweise geändert. Die bestehenden Baugrenzen sollen dem Bebauungsentwurf angepaßt werden.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes treten an die Stelle der bisher gültigen Festsetzungen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Hochstraße im Nordosten, den Grünen Weg im Osten und Süden, die Gartenstraße im Südwesten und die Hasleystraße im Nordwesten. Jenseits der Hochstraße liegt eine Fläche für Gemeinbedarf, die die Einrichtung des Schulzentrums Staberg aufnimmt. Im Bereich des Grünen Weges liegt eine Einfamilienhausgruppe. Das Plangebiet stößt im Süden an das Grundstück eines Produktionsbetriebes. Die gegenüberliegende Seite der Gartenstraße wird von mehrgeschossigen Wohngebäuden gesäumt. Jenseits der Hasleystraße liegen mehrere Produktionsbetriebe. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht entlang der Hasleystraße und der Hochstraße aus mehrgeschossigen Gebäuden, die im wesentlichen Wohnzwecken dienen, jedoch auch teilweise gewerblich genutzt werden. Nördlich des Grünen Weges liegt ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude der Justizbehörden. Der größte Teil des Plangebietes wird gegenwärtig noch von den ehemaligen Produktionsgebäuden der Fa. Busch-Jaeger Elektro GmbH eingenommen. Diese sollen in den nächsten Monaten abgerissen werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, das Gelände bis auf die landeseigene Fläche mit dem aufstehenden Justizverwaltungsgebäude und der zugehörigen Parkplatzfläche, die als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, der Wohnnutzung zuzuführen. Nach dem Bebauungsentwurf des städtebaulich-architektonischen Gutachtens der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen, der Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen ist, wird das Maß der Nutzung in der Weise festgesetzt, daß die Wohnbauflächen etwa 200 - 250 Wohnungen aufnehmen können. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer zwischen 2,5 und 3,0 wird damit Wohnraum für etwa 600 Personen geschaffen werden. Die Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen I und III. Durch das gewählte Erschließungskonzept wird die Bebauung in der Regel dreigeschossig, punktuell auf der Talseite viergeschossig auftragen. Um einen fließenden Übergang zu der lockeren Bebauung am Grünen Weg zu erreichen, ist in diesem Bereich eine zwei- und auch eingeschossige Bebauung festgesetzt. Das im städtebaulich-architektonischen Gutachten entworfene Bebauungskonzept kann nur verwirklicht werden, wenn die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen,

die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Diese Möglichkeit ist nach § 21a Abs. 5 BauNVO möglich und gilt für den überwiegenden Teil des Plangebietes.

Die Stadt Lüdenscheid hat mit der Stadtentwicklungsplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung die Zielplanung dieses Geländes festgelegt und wird im Rahmen ihrer Planungspflicht und Planungshoheit bei Verschärfung der Konfliktsituation zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und den bestehenden Wohngebäuden im Falle entschädigungspflichtiger Tatbestände aus Gründen des Immissionsschutzes die Belange des Wohnungsbaues gegenüber denen der Wirtschaft als höherwertig ansehen und die Interessen der Gewerbebetriebe durch eine entsprechende Entschädigung berücksichtigen.

Die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes erfordert Verlagerung oder Aufgabe der kleinen Galvanisieranstalt inmitten des Gebietes. Spätestens bei Aufnahme der Nutzung in den geplanten benachbarten Wohngebäuden wird der Betrieb eingestellt.

6. Verkehrsplanung

Die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet aus Richtung Stadtmitte erfolgt über Hasleystraße, aus Richtung Bräucken über Talstraße-Gartenstraße bzw. über Staberger Straße-Hochstraße-Hasleystraße. Der Verkehr kann in Richtung Stadtmitte über Gartenstraße, Sauerfelder Straße bzw. Philippstraße-Freiherr-vom-Stein-Straße, in Richtung Bräucken über Gartenstraße-Hochstraße bzw. Gartenstraße-Talstraße abfließen.

Um die Linienführung der Hochstraße im Bereich der Einmündung der Breslauer Straße zu verbessern, wird an dieser Stelle ein größerer Radius vorgesehen, so daß die Verkehrsfläche der Hochstraße in diesem Bereich geringfügig in das Plangebiet hereinragt. Entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen wird die Gartenstraße verbreitert. Wegen der Sichtverhältnisse an der Kreuzung Gartenstraße/Hasleystraße wird der Anbau an das Gebäude Hasleystraße Nr. 11 als abgängig gekennzeichnet. Die Straße Grüner Weg wird nicht verändert.

Das Neubaugebiet wird von zwei Stichstraßen erschlossen. Die erste zweigt von der Hasleystraße, die zweite vom Grünen Weg ab. Eine dritte Zufahrtsmöglichkeit - allerdings nur für eine kleine Gebäudegruppe - liegt gegenüber der Breslauer Straße. Die beiden Stichstraßen sind miteinander verbunden, wobei eine Verkehrsberuhigung dadurch erzielt wird, daß durch entsprechenden Ausbau ersichtlich wird, daß Fußgänger und Fahrzeuge diese Fläche als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer nutzen können. Ein Durchgangsverkehr wird dadurch unterbunden, daß im Zentrum des Neubaugebietes eine bewegliche Sperreinrichtung gesetzt wird. Diese Einrichtung soll planungsrechtlich festgesetzt werden. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sollen mit einem entsprechenden Schlüssel ausgestattet werden.

Für die Fußgänger bestehen drei weitere Verbindungswege von den umgebenden Straßen in das Zentrum des Neubaugebietes. Die Zugänge bestehen an der Einmündung der Hasleystraße in die Hochstraße, in der Gartenstraße etwa 50 m südlich der Einmündung der Lindenau und in Verlängerung der Zufahrt zu der Gebäudegruppe an der Hochstraße im Bereich der Einmündung der Breslauer Straße. Der Zugang von der Einmündung der Hasleystraße/Hochstraße läßt sich nur herstellen, wenn eine Garage des Hauses Hasleystraße Nr. 1 entfernt wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Platz für den ruhenden Verkehr kann in Form von Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen des Landesgrundstückes, der Grundstücke beiderseits der Straße Grüner Weg, auf der südöstlichen Seite der Hasleystraße, auf der südwestlichen Seite der Hochstraße bis auf die gegenüber der Einmündung Breslauer Straße gelegenen unbebauten Grundstücke geschaffen werden. Auf den verbleibenden Grundstücken können oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr nur in Form von Einstellplätzen auf den dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden.

Weitere Stellplätze können nur unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist wie unter Punkt 5 erläutert in den Plan aufgenommen worden.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienenden Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind innerhalb der bestehenden Straßen vorhanden. Die aus dem Bebauungsgebiet anfallenden Abwässer werden der zentralen Abwasserableitungs- und Behandlungsanlage PV-Kläranlage Pöppelsheim zugeführt. Die Einsammlung und der Abtransport des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgt durch eine geregelte Müllabfuhr. Der anfallende Müll wird der Mülldeponie Klein-Leifringhausen zugeführt.

8. Grünanlagen und Spielstätten

Im Zentrum des Neubaugebietes wird in Verbindung mit dem dort angeordneten verkehrsberuhigten Bereich eine öffentliche Grünfläche angeordnet. Das Anwesen Hochstraße 56, das mit einer Vielzahl von teilweise sehr wertvollen Bäumen bestanden ist, eignet sich hervorragend für diese Zweckbestimmung. Es liegt inmitten der neuen Bebauung und ist von allen Seiten gut erreichbar. Die erhaltenswerten Bäume werden ebenso wie die vier Bäume an der Verbindung zwischen den beiden Stichstraßen als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Stadtentwicklungsplan der Stadt Lüdenscheid sind die Vorstellungen der Stadt hinsichtlich der Ausstattung mit Spielstätten niedergelegt. Danach ist im Stadtgarten ein Spielzentrum (Spielbereich A) vorgesehen. Einrichtungen des Spielbereiches B für schulpflichtige Kinder werden auf den Plätzen "Stadtgarten" in 150 m, "In der Landwehr" in 350 m und "Sauerfelder Straße" in 400 m Entfernung angeboten.

In der Planung befinden sich die Spielanlagen "Jockuschstraße" in 400 m "Fliednerstraße" in 500 m Entfernung. Ein Bolzplatz befindet sich am Stadtgarten etwa 150 m nördlich des Plangebietes.

Der theoretische Spielflächenbedarf errechnet sich nach den Rund-
erlassen des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 zu
etwa 2.000 qm für die drei unterschiedlichen Spielbereiche A, B und C.
Da 40 - 60 % dieser Bruttoflächen auf die Spielbereiche A ent-
fallen, verbleibt ein Flächenbedarf von etwa 1.000 qm für die
Spielbereiche B und C innerhalb des Neubaugebietes. Spielangebote
für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder werden innerhalb der
etwa 1.000 qm großen öffentlichen Grünfläche eingelagert.
Der Standort ist als optimal zu bezeichnen, da die Entfernung zu
den Randbereichen des Neubaugebietes höchstens 200 m beträgt.
Der ursprünglich im Stadtentwicklungsplan auf dem Gelände südlich
der Straße Grüner Weg vorgesehene Bolzplatz "Gartenstraße" wird
an anderer Stelle auf städtischem Gelände in der Nähe des Gebietes
geplant.

9. Schutz gegen äußere Einwirkungen

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hagen hat im Rahmen der
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom
17.04.1978 angeregt, neben der unter Punkt 2 erwähnten Kenn-
zeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz
entsprechende Festsetzungen zum Schutz der neuen Wohnbauten
vor den Einwirkungen aus den benachbarten gewerblich genutzten
Flächen nördlich und südlich des Plangebietes zu treffen.
Die Stadt Lüdenscheid hat daraufhin das Ingenieurbüro Buchholz,
Hagen, mit der Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt.
Das Gutachten vom 16.11.1978 kommt zu dem Ergebnis, daß die Aufent-
haltsräume der Gebäude auf der südöstlichen Seite der Hasley-
straße und der Neubebauung im Anschluß an das Eckgrundstück Garten-
straße/Hasleystraße vor dem Gewerbelärm aus den Grundstücken
Hasleystraße 2-6 und Gartenstraße 13 geschützt werden müssen.
Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Maßnahme zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungs- planes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
hat der Rat der Stadt am 25.04.1977 eine Satzung über das
Bestehen des Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Bundesbaugesetz be-
schlossen. Die Satzung ist am 29.07.1977 in Kraft getreten.
Darüber hinaus ist vorgesehen, die von der Stadt für die ver-
kehrlichen Maßnahmen benötigten Flächen auf dem Verhandlungs-
wege zu erwerben. Die Anwendung des 5. Teiles des Bundesbau-
gesetzes (Enteignung) soll nur dann vorgenommen werden, wenn
die Durchsetzung der städtebaulichen Maßnahmen auf freiwilliger
Basis auf unüberwindliche Schwierigkeiten stößt.

Wohnraum, der durch den Abbruch des Anbaues des Hauses Hasley-
straße 11 verlorengelht, wird in Geld entschädigt. Sollte aus
sozialen Gründen eine Entschädigung in Geld nicht zumutbar sein,
wird die Stadt angemessenen Wohnraum in der Nachbarschaft zur
Verfügung stellen (Sozialplan).

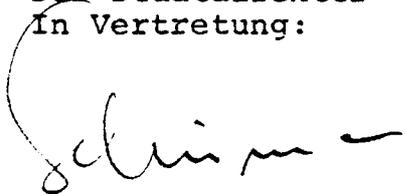
11. Kosten

Die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen der Stadt entstehenden Kosten werden auf DM 900.000,-- geschätzt. In dieser Summe sind Kosten für die unter Punkt 5 erwähnten möglicherweise entstehenden Entschädigungen an benachbarte Gewerbegebiete nicht enthalten.

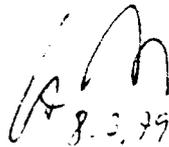
Die Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird durch einen Erschließungsvertrag mit der Helusta-Bauverwaltungsgesellschaft bmbH gesichert. Der zurückzuerstattende Anteil wird im Haushaltsplan 1983 bereitgestellt.

Lüdenscheid, 08. März 1979

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter



8.3.79