

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 620
"Gartenstraße/Hochstraße", 1. Änderung

I. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 620 "Hochstraße/Gartenstraße", der seit 1979 rechtskräftig ist, setzt auf dem hinteren Teil des Grundstückes des Herrn Otto Crone, Hochstraße 56, eine Kinderspielplatzfläche fest. Gegen diese Festsetzung hat während der Planaufstellung der Eigentümer Bedenken erhoben, die seinerzeit vom Rat zurückgewiesen wurden.

Lage und Größe des Spielplatzes waren seinerzeit auf die Verwirklichung eines "Stadthaus"-Konzeptes eingerichtet, das auf eine verhältnismäßig hohe Ausnutzung ausgelegt war. Bisher ist dieses Konzept nur in einem Teilbereich verwirklicht worden. Der Bauträger beabsichtigt schon seit längerer Zeit, eine Bebauungsplanänderung in dem verbleibenden Bereich zu erwirken, um in einer anderen Weise bauen zu können. Offensichtlich jedoch ist in absehbarer Zeit dieses Vorhaben nicht zu konkretisieren.

Inzwischen hat der Grundstückseigentümer des Hauses Hochstraße 56 gefordert, den Bebauungsplan so zu ändern, daß die Festsetzung des Kinderspielplatzes auf dem rückwärtigen Grundstück entfällt. Da die Stadt eine Durchsetzung auf dem Enteignungswege für unangemessen hält, ist sie mit dem Grundstückseigentümer des benachbarten noch unbebauten Gebietes übereingekommen, Raum zur Realisierung von Spielmöglichkeiten an anderer Stelle zu suchen. Die Stadt hat deshalb im Rahmen des Erschließungsvertrages zwei Flächen sichergestellt, die anstelle des zur Zeit rechtskräftig ausgewiesenen Grundstückes als Spielfläche festgesetzt werden sollen.

II. Inhalt der Planänderung

Der bisherige Spielplatz zeichnete sich insbesondere durch seine zentrale Lage innerhalb des Baugebietes aus. Auf diese besondere Eigenschaft soll nicht verzichtet werden, da der Platz, inmitten der Bebauung gelegen, durch seine Lagegunst die Gewähr bietet, von den Kindern und Jugendlichen auch angenommen zu werden. Im Zentrum des Gebietes eignet sich besonders gut die bereits als Teil des zur Zeit ausgewiesenen Spielplatzes nördlich des Grundstückes Hochstraße 56 gelegene Fläche. Diese Fläche kann von ca. 220 auf ca. 460 m² einschließlich der Zuwegung zur Grüberstraße erweitert werden. Die Wahl eines anderen Standortes im Zentrum ist durch die topografischen Verhältnisse und die ausgewiesenen Bauflächen ausgeschlossen.

Ein weiterer Teil der Spielmöglichkeiten soll auf einem Platz an der nördlichen Wendeanlage der Grüberstraße angeboten werden. Der Eigentümer des gesamten Grundstückes hat auf die an dieser Stelle schwer zu realisierende Bebauung verzichtet, so daß hier eine etwa 200 m² große Fläche zur Verfügung steht. Auf der einen Seite an private Grundflächen angrenzend, auf der anderen Seite sich zur öffentlichen Verkehrsfläche öffnend, trägt diese Anlage zu einer Auflockerung der ansonsten verhältnismäßig dichten innerstädtischen Bebauung bei.

Während die größere der beiden Spielplatzflächen Spielangebote für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder bereithalten soll, soll der kleinere Platz nur für Kleinkinder und jüngere Schulkinder eingerichtet werden.

Der Bedarf an Spielplatzfläche, der sich gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 zu etwa 1.000 m² errechnet, wird damit nicht voll erreicht. Die erforderliche Fläche kann jedoch um bis zu 50 % unterschritten werden, "wenn ausreichende Spielmöglichkeiten anderweitig sichergestellt sind, beispielsweise durch Spielstraßen, die nur für Anlieger freigegeben sind und geeignete Fußgängerbereiche". Diese Voraussetzungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes erfüllt, so daß mit ca. 700 m² Spielfläche dem Bedarf Rechnung getragen wird.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein ca. 500 m² großer Fußgängerbereich, der als Spielstraße dienen kann. Ein weiterer neu angelegter Platz an der Breslauer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Neubaugebietes kann insbesondere auch von größeren Kindern genutzt werden.

Der rückwärtige Teil des Grundstückes Hochstraße 56 wird der öffentlichen Nutzung entzogen. Der Baumbestand, der wegen seines Wertes als zu erhalten festgesetzt worden ist, soll weiterhin unbeeinträchtigt seine volle Wirkung in das Gebiet entfalten können, weil diese in Jahrzehnten gewachsene Grüninsel die Qualität des städtischen Lebensraumes bereichert. Deshalb wird auf die Ausweisung einer Baufläche innerhalb dieses Grundstücksteiles verzichtet. Zur Sicherung der Situation soll die Fläche als Grünfläche ausgewiesen werden, jedoch als private.

III. Kosten

Ein wesentlicher Kostenunterschied gegenüber der ursprünglichen Planung ergibt sich aus der Änderung nicht.

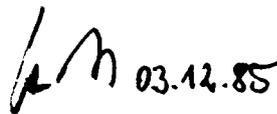
Lüdenscheid, 03.12.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)

Techn. Beigeordneter



03.12.85