

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 633
"Westlich der Sporthellstätte"

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planbereich besteht aus mehreren relativ schmalen und bis zu 90 m tiefen Grundstücken, die nur an der Grenze zur Herscheider Landstraße und Paulmannshöher Straße bebaut sind. Baugesuche für die hinteren Grundstücksbereiche mußten bislang stets abgelehnt werden, weil das hier geltende Baurecht (§ 34 BBauG) mit der Forderung nach Einfügung der neuen Gebäude in die nähere Umgebung, eine Hinterlandbebauung nicht gestattete. Die unmittelbar nebeneinanderliegenden Nutzungen "Wohnen" und "Sporthellstätte" unterscheiden sich deutlich im Maß der baulichen Nutzung. Wesentlicher Versagungsgrund war auch der Schutzanspruch der Sporthellstätte, die sie in bezug auf eine ruhige Umgebung für ihr Bettenhaus stellte.

Die hinteren Grundstücksbereiche sind ringsum von Gebäuden umgeben und als Grünzone für die Öffentlichkeit ohne besondere Bedeutung, so daß es städtebaulich sinnvoll ist, in dieser stadtnahen Lage Bauungsmöglichkeiten für private Eigentümer zu schaffen.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist der Bebauungsplanbereich flächendeckend als allgemeines Wohngebiet dargestellt und entspricht somit dem § 8 Abs. 2 BBauG.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereiches bestehen die Bebauungspläne
- Nr. 600 (V) "Herscheider Landstraße", der ausschließlich Verkehrsflächen festsetzt, und
- Nr. 615 "Südlich Hardenbergstraße", der Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt.

Die Geltungsbereiche, die von dem vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden, sowie die darin enthaltenen Festsetzungen treten mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 633 außer Kraft.

4. Die bauliche und sonstige Nutzung

In Verlängerung des im Bebauungsplan Nr. 615 festgesetzten WA-Gebietes und entsprechend der vorhandenen sowie beabsichtigten Nutzungsmischung wird in dem an die Herscheider Landstraße angrenzenden Teil des Planbereiches ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie den hier angestrebten Wohngebietscharakter stören würden. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Ziel einer der Lage entsprechenden wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit festgesetzt. Die GFZ von 0,8 bedeutet für den bislang im Bebauungsplan Nr. 615 gelegenen Teilbereich die Reduzierung von 1,0 auf 0,8. Sie wird für erforderlich gehalten, weil in diesem Wohngebiet andernfalls eine zu hohe bauliche Dichte entstehen könnte.

Die Ausweisung des Hintergeländes als Bauland hat das städtebauliche Ziel, daß durch die hinzutretende Bebauung keine neuen unerträglichen Belästigungen für die Umgebung entstehen. Deshalb wird hier ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, in dem nur Wohnhäuser zulässig sind. Andere Nutzungen könnten zu Konflikten mit der angrenzenden Wohn- und Krankenhausbebauung führen. Um eine störende Gebäudedichte auszuschließen, wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches die Höchstwerte der BauNVO unterschreitet.

Die nordwestlich der geplanten Hinterbebauung gelegene Sportheilstätte wird von Sportorganisationen getragen, bei denen eine große Besorgnis durch kürzlich ergangene Urteile gegen Sportplätze, Tennisplätze und Bolzplätze in der Nähe von Wohnbebauung entstanden ist. Deshalb hat die Geschäftsleitung der Sportheilstätte bei der Vorabstimmung zu diesem Bebauungsplan zunächst erhebliche Bedenken geltend gemacht, weil sie aufgrund dieser Urteile befürchten muß, daß sie in ihren therapeutischen Maßnahmen durch Nachbarklagen beeinträchtigt werden könnte. So könnten z. B. Geräusche von gymnastischen Übungen ausgehen, die im Rahmen der Rehabilitation von in Behandlung befindlichen Sportlern im Freien durchgeführt werden. Es läßt sich weder rechnerisch noch durch gesicherte Prognosen nachweisen, daß bei derartigen Übungen Geräusche entstehen, die über den für Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzen liegen. Doch verkennt die Stadt Lüdenscheid nicht die Berechtigung der von der Sportheilstätte vorgebrachten Sorgen und beabsichtigt daher die rückwärtigen Grundstücksteile der an der Herscheider Landstraße gelegenen Grundstücke als Fläche festzusetzen, auf der bestimmte Vorkehrungen zum Schutze gegen Emissionen, die von der Sportheilstätte ausgehen, getroffen werden müssen. Nach diesen Festsetzungen müssen die Fenster in Aufenthaltsräumen auf der Nordostseite und der Südostseite der Schallschutzklasse 0 entsprechen.

An den Schutz des Sportkrankenhauses vor Beeinträchtigungen durch eine heranrückende Wohnbebauung besteht ein großes öffentliches Interesse. Demgegenüber müssen die privaten Belange, die für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Herscheider Landstraße sprechen, zurücktreten. Es erscheint gerechtfertigt, daß eine Wohnbebauung

dort nur zugelassen werden kann, wenn sichergestellt ist, daß die Bewohner der künftigen Wohnhäuser an dieser Stelle durch Nachbarschutzklagen und dergleichen den Betrieb der Sporthellstätte nicht beeinträchtigen können.

Die Straßenbegrenzungslinie wurde aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen unverändert übernommen. Für die Festsetzung von Erschließungswegen zu den neuen überbaubaren Grundstücksflächen besteht keine Erfordernis, weil die Grundbesitzverhältnisse dies in privater Hand regeln werden.

5. Ver- und Entsorgung

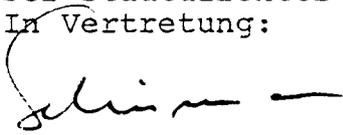
Die Versorgung der durch den Bebauungsplan erfaßten neuen überbaubaren Flächen mit Gas, Wasser und Strom kann nur über private Grundstücksstreifen erfolgen, über die sinnvollerweise auch die Erschließung der Wege geführt werden. Da dies aufgrund der Grundbesitzverhältnisse in privater Hand geregelt werden kann, erübrigt sich die Darstellung von Leitungsrechten im Bebauungsplan. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Wege orientieren sich zur Herscheider Landstraße/Paulmannshöher Straße.

6. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Lüdenscheid, 14.02.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

14.02.1984
Te/H