

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 634

Philippstraße/Heckengang"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

I. Anlaß zur Planaufstellung

Durch den Neubau des Kreiskrankenhauses in Hellersen sind die städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilbereiche des Krankenhausesgeländes zwischen der Philippstraße und dem Heckengang als überholt anzusehen. Grundlage für die damalige Bauplanung ist der z. Z. noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 506 "Städtisches Krankenhaus" gewesen. Er umfaßt im Bereich Am Sonnenhang/Philippstraße auch private Wohngrundstücke und setzt sie zusammen mit dem bestehenden Krankenhausesgelände als Sondergebiet fest.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Krankeneinrichtungen kann nach Inbetriebnahme des Kreiskrankenhauses auch ohne die an der Philippstraße gelegenen Gebäude sowie die bislang beabsichtigte Inanspruchnahme von privaten Wohngrundstücken sichergestellt werden. Für diese Bereiche ist daher die Entwicklung von neuen städtebaulichen Zielvorstellungen erforderlich.

Die weiterhin bestehenden Krankenhausanlagen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 634 einbezogen, weil sie dadurch auf eine aktuelle planungsrechtliche Grundlage mit genauer Angabe der Entwicklungsmöglichkeiten gestellt werden.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 634 und erstreckt sich darüber hinaus auf ein im südlichen Bereich angrenzendes Wohngebiet.

Für die an der Philippstraße vorgenommene Änderung der Darstellung von "Fläche für Gemeinbedarf" in WA-Gebiet sind die gleichen Gründe maßgebend, die auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 634 führen.

Die bestehenbleibenden Krankenhausanlagen werden von der z. Z. noch geltenden Darstellung "Fläche für Gemeinbedarf" in SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für die Fläche des geplanten Kindergartens an der Straße "Am Sonnenhang" wird die Zweckbestimmung von "Krankenhaus"

in "Kindergarten" geändert.

Der außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Änderungsbereich umfaßt ein für die inzwischen überholte Krankenhauserweiterung vorgesehenes Gebiet. Wegen dem Krankenhausneubau in Hellersen ist diese Zukunftsplanung gegenstandslos geworden. Darüber hinaus ist das Gebiet mit privaten Wohnhäusern bebaut, so daß hier die Verwirklichung des Flächennutzungsplanes kaum noch möglich ist. Die Darstellung wird daher von "Fläche für Gemeinbedarf" entsprechend der vorhandenen Nutzung in WR-Gebiet geändert.

III. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

An der Straße "Heckengang" überdeckt der Bebauungsplan Nr. 634 zwei Flächen aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 545 "Heckengang", die darin als WR-Gebiet festgesetzt sind. Die in diesem Bereich getroffene Abgrenzung zwischen dem neuen Bebauungsplan Nr. 634 und dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 545 stellt die städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen dem SO-Gebiet und dem WR-Gebiet dar und ist in der Örtlichkeit durch eine bewachsene Grundstücksgrenze markiert. Die in den überdeckten Teilen bestehenden Festsetzungen treten mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 634 außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 506 "Städtisches Krankenhaus" tritt mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 634 insgesamt außer Kraft.

IV. Die bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Für die an der Straße "Heckengang" Haus Nr. 11 und 15 gelegenen Wohngrundstücke wird in Anlehnung an die Grundbesitzverhältnisse ein WR-Gebiet festgesetzt. Die relativ kleinen Flächen sind in dem inzwischen überholten Bebauungsplan Nr. 506 als SO-Gebiet festgesetzt. Die Inanspruchnahme für Krankenzwecke ist jedoch - auch unter Würdigung des vorhandenen Bewuchses - nicht sinnvoll bzw. erforderlich, so daß zur planungsrechtlichen Klarheit die Umzonung in WR-Gebiet erfolgen soll. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 545 getroffenen Festsetzungen.

Allgemeine Wohngebiete

Die für diesen Bereich neu entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen gehen von einer künftigen Nutzung als Wohngebiet aus. Konkrete Gründe für diese Planung liegen in der Innenstadtnahen Südwesthanglage, der vorhandenen

Infrastruktur sowie der problemlosen nutzungsmäßigen Ein-
fügung in das umgebene Wohnviertel.

In den WA 1-Gebieten sind wegen der guten Erreichbarkeit sowie der innenstadtnahen Lage neben den allgemein zulässigen Nutzungen auch noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die III-geschossige Bauweise, stellt eine dem Standort angemessene Ausnutzung dar.

Mit der Festsetzung des WA 2-Gebietes werden nördlich der Straße "Am Sonnenhang" weitere Wohnbauflächen geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird auf die allgemein zulässigen Arten beschränkt, weil von diesen z. T. im Hinter-
gelände liegenden Bauflächen keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnnutzung ausgehen sollen. Zur Vermeidung übermäßig großer Baukörper wird das Maß der baulichen Nutzung unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung sowie die Bauweise auf I-geschossige Gebäude festgelegt.

Sonstige Sondergebiete

Von der Umsiedlung des Krankenhauses nach Hellersen sind einzelne Nutzungsbereiche nicht betroffen. Deren Standort und Entwicklungsmöglichkeit wird durch die Festsetzung als SO-Gebiet - Krankenhaus planungsrechtlich gesichert. Mit Ausnahme der 3 Hochhäuser wird für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche eine bis zu III-geschossige Bauweise festgesetzt. Dadurch ist eine Einfügung in die umgebende Bebauung auf der einen und eine wirtschaftlich Nutzung des Krankenhausesgeländes auf der anderen Seite gewährleistet. Für die 3 Hochhäuser werden die Geschößzahlen entsprechend dem Bestand festgesetzt, damit künftig substanzverbessernde und sonstige technische Investitionen planungsrechtlich zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

In dem an der Philippstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird dem Erhalt der bestehenden Einzelbäume großen Wert beigemessen. Deshalb erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem ausreichend bemessenen Abstand zu den Baumkronenbereichen.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Bemessung und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ziel einer geordneten Entwicklung der Gebäudestruktur.

Das SO-Gebiet wird an der Hohfuhrrstraße mit einer Baufläche versehen, die den Gebäudebestand einschließt und darüber hinaus Erweiterungen und einen Neubau zuläßt. Die vorhandenen Krankenhausanlagen- und Einrichtungen sind auf einer großen überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefaßt worden, damit der Planungsspielraum bei evtl. Neubauvorhaben möglichst wenig eingeengt wird. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf den Wert 0,4 sowie den landesrecht-

lichen Vorschriften über die Abstandflächen werden auch innerhalb dieser Baufläche größere Freiräume sichergestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der Grundsätze für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine dem Standort angemessene wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sichergestellt. Mit der danach zulässig werdenden Geschoßfläche wird zahlreichen Bürgern ein attraktiver Wohnraum gegeben und darüber hinaus können durch diese Form der Wohnraumversorgung die unberührten Außenbereiche des Stadtgebietes vor der fortschreitenden Zersiedlung bewahrt werden.

Offene Bauweise

Entsprechend dem Gebietscharakter wird für die allgemeinen Wohngebiete einschließlich der Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind von den Grundstücksgrenzen die nach landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Abstandflächen einzuhalten. In einigen Fällen wird die Bau- grenze in einem größeren Abstand als nach dem Landesrecht erforderlich von den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür ist die Aufnahme vorhandener Baufluchten, die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und die Vermeidung von Schädigungen im Kronen- und Wurzelbereich der erhaltenswerten Bäume.

Um eine Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen, wird in den allgemeinen Wohn- gebieten die Gebäudelänge auf maximal 35,00m begrenzt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen erreicht im südlichen Innenstadtgebiet (Grundschulbezirke 10 und 14) relativ niedrige Werte. In diesem Bereich besteht somit Bedarf nach einem weiteren Kindergarten, dessen Standort in etwa zwischen den Kindergärten Am Ramsberg und an der Mittelstraße liegen sollte. Die im Bebauungsplan Nr. 634 für den Bau eines 2-Gruppen-Kindergartens festgesetzte Fläche erfüllt die von einer derartigen Einrichtung gestellten Standortbedingungen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sichert eine Einfügung der Baukörper in die umgebende vorhandene bzw. zulässig werdende Wohnbebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird aus dem benachbarten SO-Gebiet übernommen, und sichert eine den Erfordernissen entsprechende Baukörpergliederung.

Verkehrsflächen

Die weitaus größten Teile des Plangebietes werden durch die Philippstraße und Hohfuhrstraße erschlossen. Von der Freiherr- vom-Stein-Straße zweigt die relativ kurze Stichstraße "Am Sonnenhang" in das Plangebiet ab und erschließt dort Teile des Krankenhausgeländes, des Kindergartengrundstückes sowie der allgemeinen Wohngebiete. Als Wendefläche wird ein Platz mit einem Radius von 6,00 m für ausreichend erachtet, weil die hier einfahrenden Pkw ohne Zurücksetzen wenden können.

Die Versorgungsfahrzeuge für das Krankenhaus können auf dem Krankenhausgrundstück wenden. Eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Wendefläche würde somit nur von den Müllfahrzeugen und den wenige Male im Jahr anfahren den Öl- und Möbelwagen benötigt. Es wird daher als zumutbar erachtet, daß diese Lkw nur durch mehrmaliges Vor- und Zurücksetzen wenden können. Eine größere Wendefläche hätte darüber hinaus die nachteilige Folge, daß eine vorhandene hochgewachsene Hecke sowie mehrere Bäume beseitigt werden müßten.

Von der Straße "Am Sonnenhang" zweigt ein 3,50 m breiter Wohnweg nach Norden ab. Er erschließt die im Hintergelände der Philippstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiete mit I-geschossiger Bauweise. Auf einer ca. 50 m langen geraden Strecke ist dadurch kein Begegnungsverkehr möglich. Auf die Festsetzung einer Ausweichung wird verzichtet, weil bei dem hier zu erwartenden relativ geringen Verkehrsaufkommen derartige Begegnungsfälle relativ selten auftreten werden und zwischen den Fahrern dann eine Verständigung z. B. durch Handzeichen möglich ist. Die Erschließung des Kindergartengrundstückes wird aus mehreren Gründen zweckmäßigerweise von der Straße "Am Sonnenhang" erfolgen, so daß der 3,50 m breite Erschließungsweg dadurch nicht belastet wird. Die gesamte Verkehrsfläche in diesem Bereich wird als Mischfläche festgesetzt. Dadurch entfallen die sonst üblichen Unterteilungen in Fahrbahn und Gehweg.

Die Einmündung der neuen Mischfläche in die Freiherr-vom-Stein-Straße ist für größere Fahrzeuge nur mit Mühe zu benutzen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann jedoch die Einmündung nicht weiter in Richtung Südwesten verlegt werden, weil dann diese Einmündung eine zu große Steigung bekommen würde. Die im Einmündungsbereich vorhandenen Gebäude lassen eine Vergrößerung des Einmündungsradius als weitere Lösungsmöglichkeit nicht zu. Die als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche kann für Zu- und Abfahrten von den privaten Wohngrundstücken durchbrochen werden.

In nördlicher Verlängerung der 3,50 m breiten Mischfläche wird bis zur Philippstraße ein 3,00 m breites Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadtwerke festgesetzt. An der Philippstraße kommt in einem 15,00 m langen Abschnitt ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger hinzu. Dies hat zur Folge, daß die neu zu errichtenden bis zu III-geschossigen Gebäude diesen Weg als Zufahrt mitbenutzen können und dadurch mehr Grünfläche übrig bleibt. Die Fußwegverbindung soll die Durchlässigkeit des Plangebietes gewährleisten und die Wegestrecken für Fußgänger verkürzen. Insbesondere soll er für Eltern und Kinder eine gefahrlose Erreichbarkeit des Kindergartens sicherstellen. Im Übergangsbereich von der Mischfläche zum Fußweg wird eine vorhandene Stellplatzfläche eingeengt. Diese Stellplätze gehören zu Fachabteilungen des Krankenhauses und müssen an anderer Stelle untergebracht werden. Angesichts des großen Krankenhausgeländes wird darin eine zumutbare Beeinträchtigung gesehen.

Die kurze Trassenlänge der Verkehrswege sowie das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen, welches nur aus Anliegerverkehr bestehen wird, ermöglichen die Festsetzung der Verkehrsflächen

mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischfläche".

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Einmündungsbereich der Philippstraße in die Hohfuhstraße befindet sich ein Gebäude, das für die Stromversorgung genutzt wird. Es wird auch künftig innerhalb des Netzes der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH seine Funktion behalten, so daß es dementsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden muß. Die Zweckbestimmung ist in Anlehnung an die vorhandene Nutzung mit "Elektrizität" angegeben.

Öffentliche Grünflächen

Durch den spitzwinkligen Einmündungsbereich der Straße "Am Sonnenhang" auf die Freiherr-vom-Stein-Straße entsteht eine Fläche, die für Bebauungszwecke auch aus anderen Gründen ungeeignet ist. Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in diesem Bereich empfiehlt sich daher deren Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage".

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Das Plangebiet ist mit einer Vielzahl erhaltenswerter Bäume bewachsen. Vor allem das in III-geschossiger Bauweise festgesetzte allgemeine Wohngebiet erhält durch diese Bäume einen parkartigen Eindruck. Das Erscheinungsbild soll auch bei der künftigen Nutzung erhalten bleiben, weil davon auszugehen ist, daß dadurch die Attraktivität dieses Bereiches als Wohnstandort gesteigert wird. Die zwingende Erhaltung der Einzelbäume hat für die betroffenen sowie benachbarten Grundstücke einschließlich der Verkehrsflächen die nachteiligen Folgen, daß sie durch Laubabwurf, Beschattung und Astüberhang beeinträchtigt werden. In diesen Fällen wird jedoch das öffentliche Interesse am Erhalt des wertvollen Baumbestandes höher bewertet als die privaten Belange der Grundstückseigentümer.

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

An der Hohfuhstraße werden drei Teilflächen als Erhaltungsbereiche festgesetzt, weil sie im Zusammenhang (Ensemble) das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. In zwei Erhaltungsbereichen stehen Gebäude, die in der "Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Lüdenscheid" aufgeführt sind. Die in den Erhaltungsbereichen vorhandenen Gebäude verkörpern mit ihrer Architektur eine stadtgeschichtliche Epoche aus der Zeit der Jahrhundertwende. Das überkommene Erscheinungsbild findet gerade in der heutigen von weitgehender Baufreiheit geprägten Zeit bei breiten Bevölkerungskreisen ungeteilte Zustimmung. Aus diesen Gründen wird die Festsetzung im Bebauungsplan zu einer städtebaulich sinnvollen Planung. An der Einmündung Heckengang/Hohfuhstraße ergibt sich aus dem gemäß EAE-85 konstruierten Sichtdreieck auf dem Krankenhausgrundstück ein Sichtfeld. Die dafür festgesetzte Nutzungsbeschränkung dient der Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs.

An der Einmündung Philippstraße/Hohfuhstraße wird kein Sichtdreieck/Sichtfeld konstruiert, weil das Eckgrundstück als

Erhaltungsbereich gemäß § 39 h BBauG festgesetzt ist und eine Nutzungsbeschränkung in diesen Zustand eingreifen würde.

An der Einmündung Am Sonnenhang/Freiherr-vom-Stein-Straße liegt das Sichtdreieck innerhalb der Verkehrsfläche.

Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der bewegten Topografie des Neubaugebietes an der Philippstraße werden im Bebauungsplan Regelungen zur Geländeoberfläche erforderlich, damit bei der späteren Planung der Gebäude die Kellergeschosse nicht soweit aus dem Gelände herausragen, daß sie i. S. der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als Vollgeschosse angerechnet werden müssen.

Der Neubau von II bis III-geschossigen Wohngebäuden an der Philippstraße wird eine relativ große Anzahl an Stellplätzen und Garagen erforderlich. Zur besseren Einfügung dieser baulichen Anlagen werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die eine Einführung in die Umgebung sicherstellen. Die Bestimmung für die Garagen und Garagenzeilen findet nur dann Anwendung, wenn diese baulichen Anlagen näher als 15,00 m an die Grundstücksgrenze entlang der Philippstraße errichtet werden, d. h. von dort sichtbar sind. Die Bauherren haben hier die Möglichkeit, zwischen einer Bepflanzung der Dachflächen oder eine Abpflanzung der Garagengebäude zu wählen. Dadurch entstehenden Mehrkosten werden als zumutbar erachtet.

Die Erschließung der notwendigen Garagen und Stellplätze wird zu relativ großen versiegelten Oberflächen führen. Um hier die Entstehung einer monoton wirkenden Asphaltfläche zu verhindern, wird in den örtlichen Bauvorschriften eine verschiedenfarbige Pflasterung vorgeschrieben.

V. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdenscheid und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/4470, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG).

VI. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist innerhalb des Plangebietes durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die gesamten Abwässer werden über die in den Straßen Philippstraße, Hohfuhrstraße, Heckengang, Freiherr-vom-Stein-Straße und Am Sonnenhang vorhandenen Kanäle der Kläranlage Elspetal des Ruhrverbandes zugeleitet. Für die Zukunft ist die Einleitung in die Kläranlage Stephansohl geplant. Wegen der Auflösung der an der Philippstraße gelegenen Krankenhausanlagen und dem dadurch bedingten Fortfall der speziellen

Krankenhausabwässer wird sich die Belastung der Kläranlage insgesamt verringern.

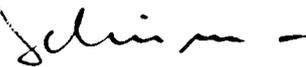
Die Abfälle werden von der städtischen Müllabfuhr zur Deponie Kleinleifringhausen gefahren. Für die Beseitigung von Altglas und Altpapier aus privaten Haushalten stehen in der Umgebung Sammelcontainer zur Verfügung.

VII. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid werden durch den Ausbau der Straße Am Sonnenhang sowie der Erschließungswege zu den im Hintergelände liegenden Baugrundstücken Kosten in Höhe von ca. 170.000,00 DM entstehen. Der Bau des 2-Gruppen-Kindergartens wird weitere Kosten für die Stadt Lüdenscheid verursachen.

Lüdenscheid, 16.04.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

14.4.1986