

rechtskräftig seit 09.02.1990
P. We

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 721/II "Hellersen-Süd"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit Anfang der 70er Jahre befaßt sich die Stadt Lüdenscheid mit Planungsalternativen im Gebiet Hellersen-Bremecketal. Der Aufstellungsbeschluß datiert aus dem Jahr 1971. Da sich in den darauffolgenden Jahren das städtebauliche Leitbild - bedingt durch Veränderungen im Wohnungsbedarf und durch den Wunsch nach Wohnumfeldverbesserung - gewandelt hat, sind Planungsüberlegungen zunächst nur in einem Teil dieses Gebietes 1984 im Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal" festgeschrieben worden.

Da abzusehen ist, daß das Neubaugebiet Bremecketal in den nächsten Jahren gefüllt sein wird, soll der weitere Bedarf an Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern sowie zweigeschossigen Geschößwohnungsbauten mit der Ausweisung von entsprechenden Bauflächen im Bereich Hellersen-Süd gedeckt werden.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Lediglich die Tatsache, daß ein Grundstück für die Aufnahme einer Kindertagesstätte ausgewiesen werden muß, hat die Durchführung des 59. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erforderlich gemacht. Bei dieser Gelegenheit werden die in diesem Bereich sehr schematischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes - soweit es der Verdeutlichung der Grundzüge der Planung dient - den geplanten Festsetzungen angepaßt.

3. Abgrenzung des Plangebietes, bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gelände ist bisher unverplant. Das Gebiet des neuen Bebauungsplanes grenzt weitestgehend an bestehende Bebauungspläne an. Im Süden und Westen schließt sich der Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" mit überwiegend bebauten Grundstücken an. Im Norden schließt das Plangebiet Teile des Dorfes Hellersen und die Bebauung nördlich der Brüninghauser Straße ein, die an das SO-Gebiet (Möbel Sonneborn) angrenzt. Die Grenze verläuft deshalb entlang der Pläne Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" und Nr. 745 "Kreiskrankenhaus Hellersen". Geringfügige Überschneidungen mit den bestehenden Plänen ergeben sich aus neuen Planungsüberlegungen. Die Einbeziehung eines Teiles der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft im Osten und im Süden soll verdeutlichen, daß eine weitere Ausdehnung in die Landschaft oder in Richtung Baugebiet Bremecketal nicht beabsichtigt ist.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die angrenzenden bebauten Flächen enthalten im wesentlichen ein- und zweigeschossige Wohnbauten. Der unbebaute nach Süden abfallende Hang wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. innerhalb des Gebietes liegen ein großes Laubwaldstück und mehrere Baumgruppen, deren Bestand durch die Planung gesichert wird.

5. Erschließung

Anfang der 80er Jahre ist das Grundkonzept der Erschließung Bremecketal/Hellersen-Süd nach ausführlichen Beratungen, an denen auch die Bürgerschaft beteiligt war, beschlossen worden. Danach sollte das Gebiet Bremecketal über eine Stichstraße an den Knoten Herscheider Landstraße/Kirchstraße angeschlossen werden. Die Erschließung der Flächen Hellersen-Süd sollte von Norden her erfolgen. Alle weiteren Alternativen, z. B. die Durchquerung des Bremecketales, schieden aus. Da die Erschließung des Baugebietes Bremecketal bereits verwirklicht ist, kann von dem Grundkonzept nicht mehr abgewichen werden.

Für die äußere Erschließung des Baugebietes Hellersen-Süd sind deshalb nur noch zwei Alternativen denkbar:

1. Abzweig der Brüninghauser Straße nach Süden (der Verkehr fließt über die Kalver Straße in und aus Richtung Stadt),
2. Verlängerung der Jüngerstraße parallel zur BAB 45, Überquerung der Brüninghauser Straße nach Südwesten (der Verkehr fließt über die Jüngerstraße in und aus Richtung Stadt).

Ausschlaggebend für die Entscheidung zugunsten des Anschlusses an die Brüninghauser Straße (Strecke 1) ist die Berücksichtigung der Grundsätze des § 1 (5) BauGB insbesondere die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Auch ist darauf geachtet worden, daß im Hinblick auf die Eigentumsbildung möglichst weitere Kreise der Bevölkerung die Kosten für die Erschließungsanlagen nicht unattraktiv in die Höhe getrieben werden. Darüber hinaus ist auch in den Abwägungsprozeß eingeflossen, daß der Anschluß an die Jüngerstraße (Strecke 2) sich nachteilig auf den östlichen Teil der bestehenden Wohnbebauung an der Brüninghauser Straße auswirkte.

Die Strecke 2 ist mit einer Länge von 500 m fünfmal so lang wie die Strecke 1, was eine Herstellungskostendifferenz von ca. 600.000,00 DM ausmacht.

Die Strecke 1 kann beidseitig angebaut werden, die Strecke 2 ist auf voller Länge nahezu unbebaubar. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen ist zwischen Brüninghauser Straße und BAB 45 aus Gründen des Immissionsschutzes und in der Quellmulde des Dulmecke-baches aus ökologischen Gründen nicht möglich. Lediglich ein Grundstücksstreifen im Zuschnitt für drei oder vier Einfamilienhäuser wird zusätzlich erschlossen. Im Bereich der Überquerung der Brüninghauser Straße zerschneidet die Strecke jedoch schiefwinkelig gut gelegene Bauplätze.

Die Strecke 1 berührt keine hochwertigen Landschaftsteile. Die Strecke 2 hingegen beeinträchtigt den Quellbereich des Dulmecke-baches und verläuft in einer Länge von ca. 120 m innerhalb eines hochstämmigen Laubwaldstückes, das durch das Fällen von ca. 50 Bäumen einen erheblichen Schaden davontragen wird. Da die Randzone des ca. 0,5 ha großen Waldstückes in sehr exponierter Lage betroffen ist, ist der Bestand insgesamt durch Windwurf gefährdet, und damit sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild unvermeidlich.

Die Dimensionierung und der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

Die Kalver Straße wird bis zur Brüninghauser Straße - dort wird eine große Wendeanlage angelegt - für sich begegnende Busse mit einer Fahrbahn von 6,5 m Breite und beidseitigen Bürgersteigen versehen. Die Brüninghauser Straße und die Planstraße A erhalten von dortaus eine 5,5 m breite Fahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen und einem Parkstreifen bis zu der inmitten des Wohngebietes angeordneten großen Wendeschleife (Durchmesser 24 m) für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge. Ab dort sind die Verkehrsflächen hierarchisch gegliedert. Von einem Verteiler (Planstraße D) zweigen Mischflächen ab, die durch Pflanzbeete und Stellflächen gegliedert werden (5,5 m Breite) oder ungegliedert angelegt werden (Breite 4,75 m). Die Ausbauplanung der gegliederten Flächen wird erst nach der Lage der späteren Grundstückszufahrten festgelegt. In einem Abstand von ca. 100 m werden die Mischflächen mit kleineren Wendeanlagen für Pkw oder größeren Wendeanlagen (Durchmesser 18,0 m) für alle der Wohnnutzung dienenden Fahrzeuge ausgestattet. Am Übergang von durch Hochborde abgegrenzten Fahrbahnen zu den Mischflächen werden Verengungen der Verkehrsflächen angeordnet, die - gleich Portalen - auf die Änderung des Wohnumfeldcharakters hinweisen. Im Bereich der großen Wendeplätze werden Flächen für die Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern angeordnet, die den Wohngebäuden an den ungegliederten Mischflächen zugeordnet werden.

Es ist beabsichtigt, die mit getrennten Gehwegen und Fahrbahnen ausgestatteten Verkehrsflächen als Tempo-30-Zone auszuschildern. Die Ausbauelemente (Radien, Fahrbahneinengungen und -aufweitungen, Ausbildung der Einmündungen, Anordnungen der Bushaltestellen auf der Fahrbahn) sind darauf eingerichtet worden, daß sie die Einhaltung dieser Vorschrift unterstützen. Die mit der verkehrslenkenden Maßnahme verbundene Geschwindigkeitsreduzierung dient - wie in mehreren vergleichbaren Gebieten in Lüdenscheid - der Wohnumfeldverbesserung (geringere Lärmbelastung, höhere Verkehrssicherheit etc.).

Der Ausbau der Verkehrsflächen innerhalb Alt-Hellersen ist bereits im Plan 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die im Plan Hellersen-Süd verbleibenden Flächen werden als Mischflächen weitergeführt, wobei sich ihre Lage im wesentlichen an der Örtlichkeit orientiert.

Teile der Bebauung nördlich der Brüninghauser Straße sind durch Privatstraßen erschlossen, deren Ausbaucharakter dem der ungliederten bzw. gegliederten Mischflächen entspricht. Seit Jahren funktionieren dort Müllentsorgung und Winterdienst reibungslos. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, diese Flächen in den Abmessungen zu verändern. Entlang der Brüninghauser Straße werden die Straßenbegrenzungslinien - unabhängig von der Lage der Straßenachse - auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen gelegt, um eine Splißeilbildung, die den örtlichen Gegebenheiten widerspricht, zu vermeiden. Hierdurch kommt es bei der inneren Aufteilung der Verkehrsfläche streckenweise zur Darstellung schmaler Verkehrsgrünstreifen. Diese können im Bedarfsfall für die Anlage von Zufahrten unterbrochen werden.

Ein Fußwegesystem verbindet die Verkehrsflächen mit denen des angrenzenden Baugebietes, berührt die das Baugebiet durchziehenden Grünflächen und die freie Landschaft. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Fußwege werden gepflastert. Die Lage der innerhalb der Grünflächen geplanten Fußwege wird den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Ihre Oberfläche wird - sofern dies technisch möglich ist - als wassergebundene Decke ausgeführt. Wo die topographischen Verhältnisse es erfordern, werden die Fußwege mit Treppenstufen versehen. Weite Bereiche der Grünflächen werden von einem 3,0 m breiten Fußweg berührt, der erlaubt, die Pflege insbesondere auch des eingelagerten Spielplatzes vorzunehmen. Die Anschlüsse der Planstraßen B, C und F an diese Fläche werden in der Höhenlage so konzipiert, daß im Notfall Fahrzeuge über diesen Weg das Gebiet erreichen bzw. verlassen können. Zur Bewirtschaftung des Grünlandes und des Waldes im Anschluß an das Baugebiet wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche in der Verlängerung der Planstraße D ein 4,0 m breiter Bewirtschaftungsweg angelegt.

6. Wohnbauflächen

Es werden ca. 11 ha Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet dient der Gewinnung von Wohnraum. Jedoch wird ein Gebietscharakter angestrebt, der auch Wohnumföldnutzungen einschließt, z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Handwerksbetriebe, auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Stadtrandlage, die besondere Eignung der Flächen für Wohnnutzung und die Sicherung eines ruhigen Wohnumfeldes verbieten die Zulassung von Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung (§ 4 Abs. 3), z. B. nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. Rund 60 % der Flächen sind mit überbaubaren Grundstücksflächen für eingeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser belegt. Die Vielfalt der zulässigen Haustypen berücksichtigt die unterschiedlichen Wünsche der zukünftigen Bauherrschaft, die

WA

sich insbesondere aus konjunkturellen Schwankungen ergeben. Eine Längenbegrenzung von Doppelhäusern (18,0 m) und Reihenhäusern (24,0 m) soll zu einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung führen, wodurch ein fließender Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden soll.

Die verbleibenden Flächen werden auf eine zweigeschossige Bauweise eingerichtet. Eine maximale Geschosflächenzahl von 0,6 gestattet in Verbindung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 eine bauliche Ausnutzung, die die Herstellung von Geschoswohnungsbauten bei gleichzeitiger Berücksichtigung ausreichender Durchgrünung der Wohngrundstücke gewährleistet.

Die Gesamtsumme der herstellbaren Wohnungen liegt bei ca. 400, davon 140 in eingeschossigen Gebäuden. Die Nettowohndichte liegt bei ca. 35 WE/ha.

Die Anpassung der Bauleitplanung an das gegenwärtig gültige städtebauliche Leitbild - hier insbesondere auch die stärkere Betonung stadtökologischer Aspekte, die sich auf den Flächenverbrauch auswirkt - hat eine Verringerung des Wohnungsvolumens im Bereich Hellersen-Süd gegenüber den vor 5 Jahren formulierten Zielvorstellungen um ca. 30 % zur Folge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgelegt worden, damit der spätere Zuschnitt der einzelnen Baugrundstücke möglichst frei gewählt und die Ausbildung der einzelnen Baukörper weitestgehend uneingeschränkt entworfen werden kann.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Geschossigkeit der auf ihnen zu verwirklichenden Gebäude ist besondere Rücksicht auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen Häuser genommen worden.

Für die bestehende Wohnbebauung in Alt-Hellersen und nördlich der Brüninghauser Straße wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das sich an den örtlichen Gegebenheiten bzw. an der üblichen Ausnutzung orientiert.

7. Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Jugendfreizeitstättenplanung des Jugendamtes von 1979 wurde die Notwendigkeit der Ausweisung einer Fläche für ein Jugendfreizeitheim in den Bereichen Hellersen/Bierbaum/Piepersloch eingehend begründet. Im benachbarten Bebauungsplangebiet "Bremecketal" ist deshalb der Standort einer entsprechenden Einrichtung ausgewiesen worden. Damit wird auch der Bereich Hellersen-Süd abgedeckt.

Ausgehend von einer angestrebten 90%igen Deckung des Kindergartenplatzangebotes besteht ein dringender Bedarf an Plätzen im Bereich Bierbaum/Kalve. An der besonders lagegünstigen Stelle am Schnittpunkt von Kalver Straße, Paulmannshöher Straße und Brüninghauser Straße wird deshalb ein Grundstück zur Aufnahme einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

8. Grünplanung

Das Grünkonzept nimmt die innerhalb des Baugebietes gelegenen Baumgruppen auf, sieht das Anpflanzen neuer Grünflächen vor und weist auch von höherer Bepflanzung freibleibende Wiesenflächen aus. Es trägt in Verbindung mit den angrenzenden Waldstücken und freien Landschaftsbereichen stadtgestalterischen, klein-klimatischen und ökologischen Erfordernissen Rechnung. Einerseits soll das Umfeld der Wohnbebauung bereichert werden, andererseits dienen die Baumgruppen, die Sträucher und die Freiflächen auch der Biotopvernetzung. Die unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Grünlandflächen sollen als Wiesen- und Weideflächen festgesetzt werden, um die reizvolle Landschaft als Erholungsraum für die Bewohner des ganzen Stadtteiles zu erhalten. Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen wegen ihrer Steilheit oder ihrer Lage am Gewässer nur eine extensive Nutzung möglich ist. Durch die Ausweisung als private Grünfläche besteht die Möglichkeit, daß dieses Gelände von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen bleiben kann.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sollen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, die im wesentlichen städtebaulichen Aspekten Rechnung tragen, aber auch dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch das neue Baugebiet auszugleichen. Es handelt sich um Anpflanzungsvorschriften und Bewirtschaftungsregelungen. Die Bepflanzung der Grünverbindungen soll gruppenweise erfolgen, so daß neben einer Auflockerung der Freiräume zwischen den Bauten eine vielseitige Biotopstruktur entsteht. Das um das Baugebiet herumlaufende Schutzgrün soll als Hecke ausgebildet werden, um den Übergang vom bebauten Teil der Stadt zur freien Landschaft fließender zu gestalten. Das Pflanzmaterial besteht aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, wobei zur Wahrung eines freien Ausblicks vorgesehen ist, daß nur alle 30 m ein Baum gepflanzt wird. Die Entwicklung der Laubwaldbestände wird durch zwei Bewirtschaftungsregelungen bestimmt, die auf die Erhaltung dieser ausgedehnten Bauminselformen als naturnahe Erlebnisräume für die Naherholung inmitten der bebauten Umwelt abzielen. Die einjährige Mahd auf den "naturbelassenen Grünflächen" soll eine Verbuschung verhindern, damit raumbildende, durchlüftete und besonnte Freiflächen erhalten bleiben.

Die Bewirtschaftungsregelung auf den Wiesen- und Weideflächen dient ebenfalls der Freihaltung von Aufwuchs, damit die Wirkung der besonderen Landschaftsbestandteile zur Belebung des Naherholungsraumes erhalten bleibt.

Da die von neuer Bebauung umschlossene Quellmulde und ein Stück des Bachlaufes der Dulmecke dräniert und verrohrt sind, ist eine Renaturierung vorgesehen. Darüber hinaus soll eine standortgerechte Bepflanzung des Bachlaufes und die Anlage von Kleingewässern erfolgen. Diese Maßnahmen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern sollen - wie an verschiedenen Standorten in der Stadt - im Rahmen von Sonderprogrammen

geplant und finanziert werden. Der Bebauungsplan soll lediglich die Flächen freihalten und damit die Voraussetzung für eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes schaffen.

Zur Gliederung des Verkehrsraumes sind Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen dort vorgesehen, wo die innere Aufteilung sie zuließ. Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind auch Alleebäume als Begleitung von Fußwegen an besonders exponierter Stelle vorgesehen. Entlang der Planstraße A ist auf einem 3 m breiten Streifen auf privater Grundstücksfläche ebenfalls das Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben, weil diese innerhalb der Verkehrsfläche aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr untergebracht werden können. Eine Baumkulisse ist zur Betonung des Straßenverlaufs und zur Belebung des Straßenbildes vor den Geschößwohnungsbauten an dieser markanten Stelle notwendig. Einige Einzelbäume sollen wegen ihrer Schönheit, der exponierten Stellung oder ihres Wertes für eine sofort wirksame Begrünung der betreffenden Baugrundstücke erhalten werden. Zwei besonders landschaftsprägende Gehölzgruppen sollen ebenfalls durch eine Festsetzung erhalten werden: ein Schlehengebüsch und eine Fliederhecke, die in die Schutzgrünhecke integriert wird.

9. Spielanlagen

Im Neubaugebiet sind zwei Spielanlagen geplant, die in die unter Punkt 8 (Grünplanung) beschriebenen Grünflächen eingebettet sind. Es handelt sich um einen größeren Spielplatz für Kinder bis zu 14 Jahren inmitten Hellersens und um einen Spielplatz für kleinere Kinder in der Nähe der zweigeschossigen Wohnbebauung. Weitere Spielanlagen liegen im Taleinschnitt im Bereich des Bebauungsplanes "Bremecketal". Neben einem weiteren größeren Spielplatz, der dem Baugebiet Bremecketal zugeordnet ist, sind dort ein Bolzplatz und das erwähnte Freizeithaus geplant. Diese Einrichtungen haben einen größeren Einzugsbereich und sind von beiden Neubaugebieten zu Fuß zu erreichen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen.

Seit 1982 hat die Stadt Lüdenscheid für das Gebiet Bremecketal einen Zentralabwasserplan genehmigt vorliegen, in dem der Bereich Hellersen-Süd erfaßt ist. Hierbei wird die Entwässerung im Mischsystem durchgeführt. Bei der Herstellung der Erschließung wird ein Massenausgleich angestrebt. Überschüssiger Bodenaushub soll ebenso wie bei der Bebauung anfallender Bauschutt auf zugelassenen Deponien gelagert werden.

Die Beseitigung des Abfalles erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Wie unter Punkt 5 (Erschließung) beschrieben, brauchen die Müllfahrzeuge die ungegliederten Mischflächen nicht zu befahren. In der Legende des Bebauungsplanes wird unter "Sonstige Darstellungen" auf diese besondere Situation hingewiesen.

Den Versorgungsträgern wird ein frühzeitiges Planen im Bereich der gegliederten Mischflächen dadurch ermöglicht, daß das System der Möblierungselemente für die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Legende des Bebauungsplanes erläutert wird.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe ist mit 541 m über NN angegeben. Da das Gelände im Schutzbereich etwa 100 m tiefer liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die neue Bebauung ausgeschlossen.

11. Öffentlicher Nahverkehr

Es ist beabsichtigt eine Buslinie in das Gebiet hereinzuführen. Auf dem ca. 600 m langen Straßenstück zwischen der Kalver Straße (6,5 m breit) und der Wendeanlage inmitten des Baugebietes ist mit einer Begegnung von 2 Bussen nicht zu rechnen, so daß dort eine 5,5 m breite Fahrbahn ausreicht. Haltestellen mit Wartehallen werden in der Mitte des Baugebietes und im Bereich der Wendeanlage am Ende der Kalver Straße angeordnet. Eine Busbucht wird am Wendeplatz inmitten des Baugebietes geplant. Die Busaufstellung an den Haltestellen in der Kalver Straße, in der Nähe der zweigeschossigen Häuser und in der Brüninghauser Straße wird - wie in vergleichbaren Situationen in der Stadt - auf der Fahrbahn erfolgen. Dies dient der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in den Wohnstraßen.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Verkehrslärm

In verschiedenen Lärmschutzgutachten von 1981, 1984, 1988 und 1989 sind die Schallemissionen aus der BAB 45, aus dem zukünftigen Verkehr des Neubaugebietes und deren Überlagerung untersucht worden. Da es keine gesetzlichen Grenzwerte für zulässige Verkehrslärmimmissionen an Straßen gibt und auch die Rechtsprechung kein einheitliches Bild zeichnet, wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen, der Beurteilung ihrer Zumutbarkeit und evtl. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Des weiteren wird u. a. der Materialienband "Lärmbekämpfung 88" (Materialien zum 4. Immissionsschutzbericht der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag nach § 61 Bundesimmissionsschutzgesetz) des Umweltbundesamtes zur angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes herangezogen. Auch sind Empfehlungen des Dez. 35 des Regierungspräsidenten in den Abwägungsprozeß eingeflossen, die z. T. bereits im Verfahren des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 721/1 "Bremecketal" ausgesprochen wurden.

1.1 BAB 45

In einem Gutachten ist nachgewiesen worden, daß die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 - 55/45 dB(A) tags/nachts - im WA-Gebiet tags nicht, nachts jedoch in weiten Teilen des Gebietes überschritten werden. Die Meßergebnisse zeigen, daß bis auf einen kleinen Geländebereich der Brüninghauser Straße eine Unterschreitung der 45 dB(A) Nacht-Grenzisophone erfolgt, ansonsten aber dieser Bereich mit bis zu 48 dB(A), nicht aber über 50 dB(A) lärmimmissionsmäßig belastet wird. Eine Überschreitung der 50 dB(A) Nacht-Grenzisophone ergibt sich nur in einem ca. 1 ha großen Geländebereich im Südosten des Baugebietes durch die Einstrahlung der Bremecketalbrücke und auf einem Grundstücksstreifen im Anschluß an die Bebauung im Nordosten des Plangebietes. Nach Auskunft des Landesstraßen- und Autobahnamtes ist eine Prognose über die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens auf der BAB 45 der RAS (Q) (Ausgabe 1982) zu entnehmen. Die sich für 1995 an dieser Zählstelle ergebende Erhöhung des Schallpegels liegt - bezogen auf den Wert der letzten bundesweiten Zählung - bei 0,12 dB(A) und kann daher vernachlässigt werden.

In der Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Gemeinden des Bezirks vom 13.10.1981 und in einem Gespräch beim Dez. 35 hat der Regierungspräsident Arnsberg ausführlich Stellung zur Behandlung von Verkehrsimmissionen in der Bauleitplanung genommen:

In der Bauleitplanung ist von den in der DIN 18005 - Entwurf April 1976 - für Baugebiete angegebenen Planungsrichtpegeln auszugehen (Diese Werte entsprechen heute - 1989 - den städtebaulichen Orientierungswerten der neuen DIN 18005 - Mai 1987 -). Sofern diese Werte überschritten werden, muß stichhaltig begründet werden, warum dennoch an dieser Stelle gewohnt werden soll. Eine Überschreitung der vorgenannten Werte um bis zu höchstens 3 dB(A) wird als nur unwesentlich und deshalb zumutbar betrachtet, wenn besondere örtliche Verhältnisse vorliegen. Es ist dann jedoch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan erforderlich, die die privaten Bauherren veranlassen soll, im eigenen Interesse Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz zu treffen. In neu überplanten Wohngebieten - das ist hier der Fall - dürfen die Werte 58/48 dB(A) nicht überschritten werden. Eine stärkere Belastung etwa um weitere 2 dB(A) ist nur dann möglich, wenn dies städtebaulich gerechtfertigt werden kann. Bei Überschreitung der Werte 58/48 dB(A) ist zu prüfen, ob aktiver Schallschutz möglich ist. Erst wenn dieser ausgeschlossen ist, kann passiver Schallschutz in Erwägung gezogen werden. Diese Maßnahmen müssen aber dann konkretisiert und im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden.

Bei gründlicher Prüfung kommt die Stadt Lüdenscheid zu dem Ergebnis, daß von der Herstellung aktiven Schallschutzes in diesem Bereich abgesehen werden muß. Die Bremecketalbrücke, von der aus der Autobahnlärm auf das

Baugebiet einwirkt, liegt vom nächstgelegenen geplanten Wohnhaus ca. 400 m entfernt. Die Entfernung zum Mittelpunkt des geplanten Baugebietes beträgt mehr als 500 m. Das mit der Errichtung von aktivem Lärmschutz sehr erfahrene Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum rät bei derartig großen Entfernungen von aktivem Schallschutz ab, da die Wirkung des aktiven Schallschutzes bei derartigen Entfernungen durch Interferenz weitgehend aufgehoben wird. Der Bau einer Schallschutzwand an der Brüstung der Brenecketalbrücke verursacht sehr hohe Herstellungskosten, die von allen Grundstückseigentümern zu tragen wären. Hinzu kommen umfangreiche Folgekosten durch erhöhten Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwand, der von der Stadt dem Straßenbaulastträger ersetzt werden muß. Angesichts des zu erwartenden Mißverhältnisses zwischen hohem finanziellen Aufwand und geringem Nutzeffekt muß die Stadt im Interesse der mit den Kosten zu belastenden Bürger auf aktiven Lärmschutz verzichten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen sind, sind andere Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen worden. Durch eine Festlegung der Baukörperstellung kann wegen der offenen Bauweise, der Neigung des Geländes und des Charakters der Schallquelle keine Verbesserung erzielt werden. Die beste Lösung des schalltechnischen Problems wird deshalb im Einbau von Schallschutzfenstern und im stärker beschallten Randbereich des Plangebietes auch durch Grundrißgestaltung gesehen. Da die Festsetzung der Ausrichtung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern in bestimmte Himmelsrichtungen die Gestaltungsfreiheit (Funktionen, Ausblick, Besonnung) sehr einschränkt, wird anstelle der Grundrißgestaltung ausnahmsweise auch der Einbau von schallschützenden Dauerlüftungen zugelassen. Die passiven Maßnahmen werden für vertretbar gehalten, weil nur der nächtliche Lärm abzuhalten ist.

Trotz der Lärmimmission durch die BAB 45 wird eine Besiedlung der vorgesehenen Flächen als besonders günstig angesehen, weil ein wesentlicher Teil der Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen auch eine technisch unklompierte und damit wirtschaftliche Erschließung. Das gilt sowohl für den öffentlichen und privaten Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung. Der Wohnwert der gewonnenen Grundstücke ist sehr hoch, weil einerseits eine gute Anbindung an den Stadtkern, andererseits die unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Ebbegebirge" bestehen. Auch sind die Grundstücke gut besonnt und bieten durch ihre Geländeneigung eine schöne Aussicht. Die sich aus der Begründung ergebenden positiven Aspekte überwiegen bei weitem die Nachteile, die sich aus der vorhandenen Schallbelastung ergeben.

Die künftigen Bauherren und Architekten müssen also von einer unveränderten Lärmimmission in dem Neubaugebiet ausgehen, die dadurch charakterisiert ist, daß der Mittelungspegel nachts zwischen 47 und 50 dB(A), in den erwähnten

Bereichen im Südosten und Nordosten des Plangebietes bis 52 dB(A), liegen kann. Die Vorsorgewerte des Entwurfes des Verkehrslärmgesetzes werden damit nicht überschritten.

In der neuen (August 1987) VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) sind Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel aufgeführt. Danach gilt für Verkehrslärm und anderen Lärm bei gleichmäßigen Geräuschen der vorliegenden Art für Schlafräume nachts ein Mittelungspegel von 25 bis 30 dB(A).

Der nächtliche Lärm der BAB 45 wird als besonders belästigend eingeschätzt, weil er im Gegensatz zum normalen Lebensrhythmus der Bewohner steht, dies gilt insbesondere für die aus völliger Ruhe plötzlich anschwellenden LKW-Pulk-Geräusche. Diesem Tatbestand soll deshalb in Form angemessener Festsetzungen Rechnung getragen werden, wobei auch die Schallschutzklasse I festgesetzt wird, obwohl bereits die Fenster nach der Wärmeschutzverordnung dieser Klasse entsprechen. So wurde bereits in dem vorbelasteten benachbarten Gebiet Brenecketal verfahren, und aus Gründen besserer Verständlichkeit und Kontinuität der Planung soll dies auch hier getan werden. In den besonders belasteten Bereichen wird die Schallschutzklasse II festgesetzt.

Da - wie der Gutachter ausführt - die Lärmemissionen bei bestimmten Windverhältnissen verstärkt in das Gebiet eindringen, werden Empfehlungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Bauherren veranlassen sollen, eine höhere Schallschutzklasse zu verwenden und in weiten Teilen des Gebietes entsprechenden Schallschutz beim Grundrißentwurf einzuplanen, sofern ein besonderer Bedarf besteht.

1.2 Eigenverkehr des Wohngebietes

In den vergangenen Monaten ist zunehmend die Belastung aus dem Eigenverkehr eines Wohngebietes ins Blickfeld gerückt. Der Trend in der Rechtsprechung läßt erwarten, daß die Lärmvorsorge im Planverfahren nur dann als ausreichend berücksichtigt gilt, wenn die sehr niedrig liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auch in diesen Fällen in die Abwägung einfließen. So ist - nach Rücksprache beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidenten - auch diese Immissionsituation gutachterlich untersucht worden. Um möglichst realitätsbezogene Prognosedaten in die Untersuchung einbringen zu können, ist eine 24stündige Verkehrszählung in einem typischen Baugebiet Lüdenscheids (Bierbaum) durchgeführt worden. Die Werte schließen das Verkehrsaufkommen einiger Gewerbebetriebe, einer Grundschule, einer Turnhalle und eines Kindergartens mit einem größeren Einzugsbereich ein. Bezogen auf die Lärmvorsorge liegen diese Werte auf der günstigen Seite, da

das geplante Nutzungskonzept Hellersen-Süd Verkehr dieser Art nicht erzeugen wird. Das Verkehrsaufkommen wird in der Brüninghauser Straße zwischen Kalver Straße und Beginn der Planstraße A einschließlich des jetzigen Durchgangsverkehrs und des Aufkommens aus der vorhandenen Wohnbebauung von 1.200 Kfz/Tag (im Jahr 1983 vor der Schließung der Paulmannshöher Straße) auf 3.100 Kfz/Jahr (im Jahr 2000 nach dem geschätzten Abschluß der Neubebauung) ansteigen. Das entspricht bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h einer Erhöhung des Mittelungspegels um 4 dB(A). Bei der Berechnung des Mittelungspegels wird als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angenommen, da beabsichtigt ist, in Hellersen-Süd eine Tempo-30-Zone auszuschildern. Die Ausbauelemente der Verkehrsflächen unterstützen diese Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung. Nach Messungen des Bundesumweltamtes (Materialienband "Lärmbekämpfung 88") ist es möglich, den Definitionsbereich für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von bisher 50 km/h auf 30 km/h auf die entsprechenden Formeln auszudehnen. Der Gutachter hat ermittelt, daß sich die Geschwindigkeitsreduzierung positiv auf die Lärmbelastung auswirkt.

Dem Gutachten zufolge ergeben sich entlang der Brüninghauser Straße und der Planstraße A geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte. In der Brüninghauser Straße werden die höchsten Überschreitungen mit 4,1/2,8 dB(A) tags/nachts (Brüninghauser Straße zwischen Nr. 5 und Nr. 9) erreicht. Die Überschreitungen ergeben sich aus der geringen Entfernung der Baugrenze von der Gehwegaußenkante (bis auf 5,0 m). Durch diese Anordnung bleibt den Bauherren ein größtmöglicher Spielraum bei der entwurflichen Bearbeitung der Gebäude, der erfahrungsgemäß immer wieder gewünscht wird. Die Lage der Baugrenzen dient auch dem Gewinn größerer Freiflächen für Erholungszwecke; denn die an der Straße gelegenen Flächen sind dazu nicht zu nutzen.

Bei dieser Größenordnung der Überschreitung - es ist insbesondere der als weniger lästig empfundene Tageslärm (Überschreitung 4,1 dB(A) maßgebend - läßt sich ein befriedigender Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern erreichen. Da nach der VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) innen Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts anzustreben sind, müssen die Fenster mindestens der Schallschutzklasse I angehören (25 - 29 dB). Aus Gründen einer einfachen Handhabung, besserer Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Bebauungsplanfestsetzungen soll hier auf eine Festsetzung verzichtet werden, weil die aufgrund der Wärmeschutzverordnung einzusetzenden Fenster bereits der Schallschutzklasse I genügen.

1.3 Überlagerung BAB 45/Eigenverkehr

Die Überlagerung beider Lärmimmissionen läßt sich rechnerisch bestimmen. Der Gutachter hat als höchste Überschreitung 4,4/4,6 dB(A) tags/nachts in der Brüninghauser Straße zwischen Haus Nr. 5 und Nr. 9 und 3,0/5,6 dB(A) tags/nachts inmitten des Baugebietes an der Planstraße A ermittelt.

Im Fall der Brüninghauser Straße ist zu bemerken, daß hier die Tages- wie Nachtwerte aus dem Eigenverkehr für die Überschreitung der Orientierungswerte verantwortlich sind. Hier ist der Schallschutz, der sich aus der Wärmeschutzverordnung ergibt, noch ausreichend. An der Planstraße A jedoch überwiegen die besonders störenden Immissionen aus der BAB 45, insbesondere der nächtliche Lärm. Auch hier reichen die Schallschutzmaßnahmen aus, die wegen der Emissionen aus der BAB 45 in den Plan aufgenommen worden sind.

Im übrigen sei noch darauf hingewiesen, daß der Überlagerungseffekt nur bei freier Schallausbreitung berechnet wurde. Nach Bebauung ergibt sich durch Abschattung eine geringere Lärmbelastung.

1.4 Brüninghauser Straße

Das Verkehrsaufkommen verstärkt sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Brüninghauser Straße zwischen der Kalver Straße und der neuen Planstraße A. Der Gutachter hat ermittelt, daß die Einrichtung einer Tempo-30-Zone - der Ausbaucharakter des Straßenstückes unterstützt die Geschwindigkeitsreduzierung - eine wesentliche Änderung der Mittelungspegel gegenüber dem Zustand von 1983 nicht erwarten läßt. Er hat insbesondere auch die Situation an dem am stärksten betroffenen Haus Brüninghauser Str. 9 untersucht und festgestellt, daß die Überschreitung der Orientierungswerte bei Überlagerung beider Lärmquellen 3,8/2,9 dB(A) tags/nachts betragen.

Es gibt zwar eine Möglichkeit, das neue Wohngebiet nicht über diesen Abschnitt der Brüninghauser Straße zu erschließen (siehe Punkt "Erschließung"), diese Alternative wäre jedoch naturschädigend und unverhältnismäßig kostenaufwendig. Diese städtebaulich schlechtere Alternative konnte deshalb aufgegeben werden, weil die damit verbundenen Lärmbelastungen der dort ansässigen Wohnbevölkerung zugemutet werden können.

Vor den zu erwartenden Lärmimmissionen schützen nämlich bereits die Fenster, die nach der Wärmeschutzverordnung gefordert werden. Da das Haus Brüninghauser Str. 9 mit Isolierglasfenstern versehen ist, kann davon ausgegangen werden, daß ein befriedigender Schallschutz bereits an der kritischen Stelle gegeben ist.

2. Freizeiteinrichtungen

Im Verfahren des Bebauungsplanes für das benachbarte Baugebiet "Bremecketal" sind die Lärmimmissionen aus den im 1. a) geplanten Einrichtungen für die Jugend (Jugendfreizeitheim und Bolzplatz) ausführlich behandelt worden. Es ist festgestellt bzw. durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt worden, daß die städtebaulichen Orientierungswerte, bezogen auf die Wohnbebauung, nicht überschritten werden. Lediglich der Beurteilungspegel, der sich aus dem sonntäglichen Bolzplatzbetrieb ergab, lag wegen des sog. "Ruhezeitenzuschlags" am nächstgelegenen Wohnhaus 6 dB(A) über dem zulässigen Richtwert. Dieser Sachverhalt ist seinerzeit in die Abwägung eingestellt und bei der Beschlußfassung berücksichtigt worden.

Der Abstand zwischen dem Bolzplatz und der Wohnbebauung in Hellersen-Süd ist mit 130 m mehr als doppelt so groß wie der im Gutachten für das Baugebiet "Bremecketal" erwähnte. Da sich aufgrund der Abstandverdoppelung bei vergleichbarer Geländestruktur der Lärmpegel um 6 dB(A) vermindert, wird der für das WA-Gebiet relevante Immissionsrichtwert nicht überschritten.

3. SO-Gebiet

Die im Norden in unmittelbarer Nachbarschaft im SO-Gebiet (Möbel Sonneborn) gelegene Wohnbebauung wird bereits durch entsprechende Festsetzungen in dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen, 5. Änderung" vor Beeinträchtigungen aus diesem Betrieb geschützt.

13. Sozialplan

Nach § 180 BauGB soll die Gemeinde im Falle, daß sich Bebauungspläne nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen.

Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb des Herrn Werner Bock kann in Hellersen in vollem Umfang nicht weitergeführt werden. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt, müssen zumindest die störenden Betriebsteile aufgegeben werden. Als Eigentümer größerer Flächen, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Bauland werden und damit im Wert erheblich steigen, wird Herr Bock in die Lage versetzt, mit Hilfe des Erlöses den landwirtschaftlichen Betrieb in Hellersen aufzugeben und eine andere Existenz aufzubauen. Z. B. kann eine Reinvestition in land- oder forstwirtschaftliche Flächen an

anderer Stelle vorgenommen werden. Die Stadt ist seit geraumer Zeit bei der Ersatzbeschaffung behilflich. Mehrere Gespräche sind bereits geführt worden, und es ist zu erwarten, daß - insbesondere weil auch ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird - eine befriedigende Lösung zu erreichen ist.

14. Örtliche Bauvorschriften

Es ist beabsichtigt, örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese orientieren sich an den Vorschriften vergleichbarer Wohngebiete. Inhalt und Begründung:

1. Festlegung von geneigten Dachflächen, der maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen.
2. Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedigungen entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie Festlegung der maximalen Höhe der übrigen Einfriedigungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden,
3. Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern,
4. Festlegung des Oberflächenmaterials, das beim Bau von größeren Stellplatz- und Garagenanlagen verwendet wird (Pflaster, teilweise verschiedenfarbig), um einer eintönigen Gestaltung entgegenzuwirken.

15. 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, Telefon 02761/4470, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DschG).

16. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Das Verfahren ist bereits eingeleitet worden.

17. Kosten

Nach überschläglicher Schätzung belaufen sich die Kosten für die Erschließung auf 7 Mio. DM.
Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Lüdenscheid, 12.09.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

