Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 733

"Lösenbacher Landstraße/Rahmedestraße"

in der Fassung der 3. Änderung

I. Anlaß der Planänderung

Seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Oktober 1989 hat sich die Notwendigkeit der Änderung zahlreicher Details des Bebauungsplanes ergeben. Da hierbei teilweise die Grundzüge der Planung berührt werden, werden alle zu ändernden Details in der neuen Fassung der 3. Änderung zusammengeführt.

II. Inhalt der Planänderung

1. Zwischen dem oberen Ende der Erschließungsstraße Im Winkel und der Heedfelder Straße wird ein zusätzlicher Fußweg ausgewiesen. Über dem Eisenbahntunnel hat sich seit der Besiedlung der Straße Im Winkel auf dem offenen Gelände ein Trampelpfad ausgebildet, der deutlich macht, daß hier auf lange Sicht mit einer stabilen Fußgängerbeziehung zu rechnen ist. Die Grundstücksflächen gehören der Bundesbahn und dem Märkischen Kreis. Sie werden von den Grundstückseigentümern genutzt und sind daher nicht als öffentliche Verkehrsfläche erwerbbar. Daher wird hier von der Möglichkeit der Festsetzung eines Wegerechtes Gebrauch gemacht. Auf diese Weise wird grundsätzlich geregelt, daß über die beiden Grundstücke ein Fußweg errichtet werden kann. Bei den privatvertraglichen Regelungen kann sich aus der Örtlichkeit eine geringfügige Verschiebung des Fußweges ergeben. Aus topographischen Gründen wird hier eine Eignung für den Radverkehr ausgeschlossen.

2. Der Fußweg zwischen der Straße An den Tannen und der Straße Unterm Freihof führt nicht mehr quer durch die Grünfläche und entlang des Kirchengrundstücks, sondern verläuft entlang des Kreishausgrundstücks. Dadurch kann auf eine Treppenanlage verzichtet werden. Im unteren Teil wird statt des Fußweges eine Mischfläche ausgebildet, die gelegentliches Anfahren der angrenzenden Wohnbebauung zum Be- und Entladen ermöglicht. Im übrigen verfügt die hier bestehende Reihenhauszeile über eine Gemeinschaftsgarage auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Bebauungsplanes. Für den nur gelegentlichen Andienungsverkehr wird eine Breite der Mischfläche von 3,5 m für ausreichend angesehen. Am oberen Ende der für Pkw befahrbaren Fläche ist eine Wendenische angeordnet. Bei der geringen Zahl von nur 7 Einfamilienhäusern ist Begegnungsverkehr in diesem kurzen Straßenstück auszuschließen.

3. Entlang der Lösenbacher Landstraße wurde diese auf der Südseite entsprechend dem Bebauungsplan in seiner Fassung der 1. Änderung mit einem begrünten Schallschutzzaun ausgestattet. In Unkenntnis der endgültigen Form des Schallschutzes war bei diesem Bebauungsplan eine größere Fläche entlang der Landstraße vorgehalten worden. Die nicht mehr benötigten Flächen südlich des Schallschutzzaunes werden nun zu den Wohnbauflächen zugeschlagen, so daß hier Grundstücksteile an die Anlieger als erweiterte Gartenfläche verkauft werden können.

   Aus schalltechnischen Gründen ragt die Fläche für den Schallschutz (Zaun) beidseitig in die Straße "Im Winkel" hinein.

4. Im Norden des Bebauungsplanes ist der Planbereich um ein Grundstück an der Heedfelder Straße verkleinert worden. Wegen des städtebaulichen Zusammenhangs wurde dieses Grundstück bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes in den dortigen Geltungsbereich einbezogen.

5. Heedfelder Straße und Lösenbacher Landstraße sind klassifizierte Landesstraßen. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan unter den sonstigen Darstellungen eingeordnet. Gegenüber den Darstellungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich in beiden Straßen in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Änderungen beim Ausbau ergeben, die in der jetzt vorliegenden 3. Änderung entsprechend dem abgeschlossenen Ausbau beider Straßen dargestellt sind. Innerhalb der bereits vorher rechtskräftigen Straßenbegrenzungslinien wurde die Heedfelder Straße durchgehend vierstreifig konzipiert. Durch die Verwendung von schmalen Fahrstreifen konnten mehrere begrünte Mittelinseln in die Verkehrsfläche eingebaut werden. Bei der Gestaltung der Seitenräume in der Heedfelder Straße wurde Platz geschaffen für durchgehende Radfahrstreifen. Auch in der Lösenbacher Landstraße wurde durch die Markierung schmalerer Fahrstreifen auf beiden Seiten ein zusätzlicher Mehrzweckstreifen ermöglicht, der für die Aufnahme von Radverkehr geeignet ist. Beide Radfahrrouten sind Bestandteil des Radwegekonzepts, das vom Rat der Stadt im Jahre 1985 beschlossen worden ist.

6. Südlich der Straße Im Winkel befindet sich eine an das Eisenbahngelände angrenzende Grünfläche, die im oberen Bereich geringfügig verkleinert worden ist, um für ein benachbartes Wohnbaugrundstück gesündere Belichtungsverhältnisse zu ermöglichen.

7. Bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die mit dem Bau der Lösenbacher Landstraße verbundenen Lärmprobleme ausführlich abgewogen. Die Abwägung führte zu dem Ergebnis, daß große Teile der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle geschützt wurden.

Nur im Bereich der Einmündung der Straße Unterm Freihof in die Lösenbacher Landstraße befindet sich nördlich angrenzend eine überbaubare Fläche mit zwei Hausgruppen, die wegen ihrer ungünstigen topographischen Lage nicht durch aktiven Schallschutz entlang der Straße vom Straßenlärm geschützt werden können. Im geänderten Bebauungsplan wird für diese Hausgruppen eine Festsetzung über passiven Schallschutz aufgenommen. Aus den Schallberechnungen nach DIN 18005(87) ergibt sich für Fenster von Wohnräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß von unter 29 dB. Diesem Erfordernis entsprechen Fenster der Schallschutzklasse I nach DIN 2719(87); solche Fenster sind ohnehin zur Erhaltung der Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben.

8. Für den Bau eines Wohnhauses für Hausmeister ist die überbaubare Fläche am Nordrand des Kreishausgrundstückes im Zuge einer vereinfachten Änderung erweitert worden.

III. Probleme bei der Umsetzung der bereits bestehenden Festsetzungen

Innerhalb der WA-Fläche östlich des Eisenbahntunnels betreibt ein Tiefbauunternehmer einen Lagerplatz mit Lagerhalle und Garagen. Planungsziel ist und bleibt die Verlagerung dieses Betriebsteiles, der hier Bestandsschutz genießt, solange die Firma durch organisatorische Maßnahmen negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung ausschließen kann.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" bedeutet für den Betrieb eine gewisse Härte, weil die Möglichkeit eines Stillegungserfordernisses künftig entstehen kann. Dieser Planungsnachteil wird durch den höheren Grundstückswert eines Grundstücks im "Allgemeinen Wohngebiet" gegenüber einem Gewerbegrundstück ganz oder teilweise ausgeglichen.

IV. Folgeverfahren, Kosten

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes treten an die Stelle der bisher bestehenden Festsetzungen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Im Bereich der Erschließungsstraße dient der Bebauungsplan als Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Lüdenscheid, den 03.07.92

Der Stadtdirektor

In Vertretung

25.6.92

Schünemann
Techn. Beigeordneter