

rechtskräftig
seit 20.12.1990

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 751
"Verlegung Hochstraße/Werdohler Straße"
1. Änderung

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 751 "Verlegung Hochstraße/Werdohler Straße" ist seit Mai 1987 rechtsverbindlich. Die in ihm festgesetzte Tunnelbaumaßnahme befindet sich in der Bauphase.

Im Zuge der Ausbauplanung der Baumaßnahme sind Überlegungen angestellt worden, die zügige verkehrliche Verbindung zwischen verlegter Hochstraße und Loher Straße aufzugeben und lediglich eine Rampe zu bauen, die den Parkplatz, der auf der Tunneldecke angelegt werden soll, von der verlegten Hochstraße aus erreichbar macht.

Im Rahmen der Planänderung sollen darüber hinaus konkrete Schallschutzmaßnahmen für die Wohnhäuser am Noelleweg und die Bebauung auf dem Eckgrundstück zwischen Hochstraße und Planstraße "A", das bisher noch unbebaut ist und z. Z. als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, getroffen werden.

Bei dieser Gelegenheit sollen auch schon konkrete Aussagen über den verkehrsberuhigten Ausbau des alten Straßenzuges Hochstraße/Werdohler Straße gemacht werden.

II. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet umfaßt nur die Flächen, die von den in den folgenden Absätzen beschriebenen Änderungen betroffen sind. Es handelt sich um Teile der Verkehrsflächen und um die Baugrundstücke, die mit Schallschutzmaßnahmen belegt werden müssen. Außerdem wird aus Gründen der Praktikabilität das Kerngebiet entlang der Hochstraße mit eingeschlossen. Am Knoten Hochstraße/Staberger Straße ist es durch Änderung des Ausbauplanes gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet zu einer geringfügigen Erweiterung innerhalb der städtischen Besitzungen gekommen.

III. Inhalt der Planänderung

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

In dem besonderen Wohngebiet am Noelleweg und in dem Kerngebiet - Grundstück zwischen Hochstraße und Planstraße "A" - gilt nunmehr die neue Baunutzungsverordnung.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ergibt sich lediglich eine Änderung im besonderen Wohngebiet, da nach der neuen Bau-nutzungsverordnung auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Unter diesen Begriff fallen auch solche Anlagen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, deshalb brauchen diese nicht ausgeschlossen zu werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann es bei der Ausweisung im besonderen Wohngebiet bleiben, da aufgrund des Zusammenwirkens der einzelnen Ausnutzungswerte eine wesentliche Änderung des Bauvolumens nicht zu erwarten ist. Im Kerngebiet wird die GFZ gestrichen, da durch die überbaubare Grundstücksfläche und die maximale Geschossigkeit eine gute Einfügung eines neuen Baukomplexes in die Umgebung gegeben ist. Als Höchstmaße gelten hier die Werte des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Die Aufweitung des vorgelagerten Straßenstückes der Hochstraße bedingt eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Eckgrundstück. Da mit der Anlage einer Tiefgarage auf diesem Grundstück für die erforderlichen Stellplätze gerechnet wird, deren Abdeckung ebenfalls für Stellplatzzwecke nutzbar bleiben soll und eine Eingrünung durch die unmittelbar angrenzenden Straßenbegleitgrünflächen gegeben ist, soll eine Grundflächenzahl von 1,0 gestattet werden.

Das sich anschließende Kerngebiet entlang der Hochstraße wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung nur insoweit geändert, als nunmehr eine bestimmte GFZ nicht mehr festgeschrieben wird, sondern allgemein die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO gelten. Durch die Festlegung einer maximalen Geschossigkeit zur Straße hin und einer Höhenbegrenzung im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein der städtebaulichen Situation angepaßtes Bauvolumen festgelegt.

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Hochstraße 3 wird ein Teilstück der rückwärtigen Gartenfläche, das seinerzeit von der Stadt für die Realisierung eines großzügigeren Straßenverlegungskonzeptes erworben worden war, zurückgegeben. Diese Fläche wird nunmehr als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, was der Schonung der unmittelbar benachbarten Bäume zugute kommt.

b) Verkehrsflächen

Die ursprünglich vorgesehene einspurige Verbindung zwischen der verlegten Hochstraße und der Loher Straße sollte der Entlastung des verkehrsberuhigten Bereiches dienen; der aus Richtung Hochstraße zur Loher Straße fließende Verkehr

konnte direkt in den Bereich der Betriebsgrundstücke einfahren, ohne den Umweg über die Hochstraße zu nehmen. Mit der unten beschriebenen Umdrehung der Fahrtrichtung hat diese Verbindung ihren Sinn verloren. Eine wesentliche Funktion im gesamten Straßennetz kam dieser Verbindung nicht zu. Mit ihrer Aufgabe ist eine Reihe von Vorteilen verbunden:

Der Parkplatz der Firma Hueck kann erhalten bleiben, der zu befürchtende Durchgangsverkehr kann aus den sich anschließenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, und das Naturdenkmal, eine Blutbuche mit einem Stammdurchmesser von 1,16 m, ist durch die Tiefbaumaßnahme nicht mehr gefährdet. Auch die Baumkulisse entlang der Grenze zur Firma Gerhardt könnte durch den Fortfall der Verbindung geschont werden. Die verkürzte Rampe dient nunmehr lediglich der Zufahrt zu den Stellplätzen, die innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf dem Niveau der Tunneldecke angelegt werden. Der Entwurf dieser Anlage ist inzwischen fertiggestellt, und es kann daher neben der ungefähren Lage der Plätze auch der Umfang des verbleibenden Grüns gezeigt werden. Dadurch, daß im wesentlichen PKW diese Plätze benutzen, wird die Lärmbelastung so weit reduziert, daß es nicht zu einer Erhöhung des gesamten Lärmpegels kommt. Die Abfahrt von diesen Plätzen erfolgt über die Loher Straße in Richtung Hochstraße. Zwischen den Zufahrten zu dem erwähnten Parkplatz der Firma Hueck und der vorgenannten Abfahrt wird zukünftig das Straßenstück nur für Anlieger befahrbar sein, damit Durchgangsverkehrsströme ausgeschlossen werden. Die Ausführung bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Auch die innere Aufteilung des Straßenstückes Hochstraße/Werdohler Straße soll erst nach Inbetriebnahme des Tunnels beschlossen werden, da die aktuellen Bedürfnisse in den endgültigen Ausbau einfließen sollen. Wesentlicher Inhalt dieser Planänderung besteht darin, daß die Fahrtrichtung in diesem Straßenstück umgedreht wird und zukünftig das Separationsprinzip, d. h., eine Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Gehwege, festgeschrieben wird. Die Umdrehung der Fahrtrichtung wird vom überwiegenden Teil der Geschäftsinhaber gewünscht; sie fügt sich auch in das Konzept der benachbarten Erschließungsbereiche ein. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird auf ca. 2.000 Kfz/Tag geschätzt, was eine Reduzierung auf ein Viertel bedeutet. Da sich die derzeitige Busführung in beiden Richtungen bewährt hat, insbesondere den Fahrgästen fußläufige Umwege erspart bleiben, soll sie auch zukünftig beibehalten werden. Zwei neu angelegte Busspuren am Beginn und am Ende dieses Straßenstückes sorgen für einen reibungsloseren Verkehrsfluß. Der alte Straßenzug Hochstraße/Werdohler Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und Stellplatzflächen an den Stellen, wo die Dimensionierung des Straßenraumes dies

zuläßt. Die genaue Ausführung wird noch mit den unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümern und der Feuerwehr im Detail abgestimmt, wobei aus feuerwehrtechnischen Gründen aufgrund des beengten Raumes in der Regel nur eine einseitige Stellplatzreihung möglich ist.

c) Schallschutz

Die Konsequenzen hinsichtlich des Schallschutzes sind in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Dabei hat sich herausgestellt, daß die Wohnbebauung am Noelleweg deshalb sehr betroffen ist, weil dem Gutachten zufolge hier mit einer Pegeldifferenz von + 14 dB(A) tags und + 6,7 dB(A) nachts im Vergleich zu der Lärmsituation 1987 gerechnet wird. In diesem Fall läßt sich eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand im Bereich der Wohnhäuser am Noelleweg vornehmen. Eine etwa 70 m lange Schallschutzwand von im Mittel 2 m Höhe kann die Freizeiteiche und die Erdgeschoss der Häuser Noelleweg 1, 3 und 5 so weit vor der zukünftigen Lärmeinwirkung schützen, daß die Werte der neuen Lärmschutzverordnung (1990) tags 59/ nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden.

Die Wand kann aus vielerlei Material bestehen, hier soll jedoch aus Gründen der Einfügung eine Holzwand gewählt werden, die zum Schutz der im Nahbereich stehenden Bäume auf Einzelfundamente gegründet wird. Eine Voraussetzung muß gegeben sein: Entweder muß gemäß den einschlägigen Bestimmungen ein Schalldämmmaß von $= 25 \text{ dB}$ oder ein Flächengewicht 40 kg/m^2 an der dünnsten Stelle erreicht werden.

Ein gleicher Schutz für die Obergeschosse (1. OG + DG) läßt sich mit wirtschaftlich vernünftigem und stadtgestalterisch vertretbarem Aufwand nicht erreichen, so daß die höherliegenden Räume nur mit passiven Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern geschützt werden können. Die Häuser Nr. 1 und 3 und das in städtischem Besitz befindliche Haus Nr. 5 sind an den betroffenen Gebäudewänden mit Isolierglasfenstern versehen. Erfahrungsgemäß können derartige Fenster bereits der Schallschutzklasse 2, die hier erforderlich ist, zugeordnet werden, so daß sich eine Festsetzung erübrigte. Im Hinblick auf eine mögliche Neubebauung jedoch wird eine Festsetzung zum Schutz vor dem Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das städtische Haus Staberger Straße 3 wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erübrigt sich hier, da es sich um ein Verwaltungsgebäude handelt, das nachts nicht bewohnt ist. Anders als die vorgenannten Häuser am Noelleweg ist dieses Haus vorbelastet gewesen. Im übrigen ist es mit isolierverglasten Fenstern versehen. Falls die Stadt dieses Haus

veräußern sollte und Wohnräume an diesem Standort etabliert werden sollten, wird sie das Erfordernis eines Schallschutzes prüfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Eckgrundstück Hochstraße/Planstraße "A" rückt nahe an die stark befahrene Planstraße "A" heran. Aufgrund der besonderen Lage im Schnittpunkt der Straßen und der städtebaulichen Notwendigkeit der Realisierung einer Baumassee an dieser Stelle ist ein aktiver Schallschutz nicht möglich. Die neue DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (1989) bietet den zukünftigen Bauherren bzw. Architekten in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine gute Möglichkeit, der Schutzwürdigkeit von Aufenthaltsräumen Rechnung zu tragen. So werden die entsprechenden Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen gekennzeichnet, die Rückschlüsse auf die Ausführung der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) zulassen.

Die Bebauung im Bereich der Einmündung der verlegten Hochstraße in die Werdohler Straße ist nicht in den Plan aufgenommen worden, weil die Problematik des Schallschutzes in diesem vorbelasteten Bereich wie folgt gelöst werden kann. Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, daß die zur Straße hin gerichteten Fenster der Wohnhäuser Werdohler Straße 12, 15, 21, 23 und 18 mit Fenstern versehen sein müßten, die eine Schalldämmung von 25,6 dB tags und 24,5 dB nachts aufweisen, um einen ausreichenden Schallschutz im Innern der Räume zu gewährleisten. Offensichtlich sind bis auf einen Gebäudeteil des Hauses Werdohler Straße Nr. 21 die entsprechenden Fassaden mit Isolierglasfenstern ausgestattet, die die geforderte Schalldämmung aufweisen. Sofern aus dem Zustand der Fenster der erwähnten Häuser ein Anspruch auf Ersatz abgeleitet werden kann, wird dies im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nach Eröffnung des Oberstadt-Tunnels erfolgen.

d) Begrünung

Die im ursprünglichen Plan enthaltenen Bepflanzungsvorschriften werden auf die Straßenbegleitgrünflächen vor dem Tunnelmund an der Hochstraße ausgedehnt und konkretisiert. Die Abpflanzungen sollen der Eingrünung der Schallschutzwand und der optischen Trennung den neuen Baukomplexes auf dem Eckgrundstück von der Verkehrsfläche dienen. Weiterhin wird ein 3 m breiter Bepflanzungsstreifen entlang der Loher Straße vorgeschrieben, der der Eingrünung der sich anschließenden Nutzungsflächen dient. Dieser Grünstreifen kann durch erforderliche Zufahrten unterbrochen werden.

e) Sonstiges

Zwischen Hochstraße und den Stellflächen auf dem Niveau der Tunneldecke wird eine Fußwegverbindung hergestellt, die bis zur Loher Straße führt. Hierdurch ist ein optimaler fußläufiger Anschluß der Stellflächen an die Oberstadt gegeben.

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden in diese Planänderung unverändert übernommen.

Im Bebauungsplan wird kenntlich gemacht, daß der Erhaltungsbereich gem. § 39 h BauGB des ursprünglichen Bebauungsplanes durch die neue Erhaltungssatzung für den Stadtkern und die Altstadt (1988) ersetzt und erweitert worden ist.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt". Auswirkungen auf das weitere Planverfahren sind dadurch nicht gegeben.

III. Denkmalschutz

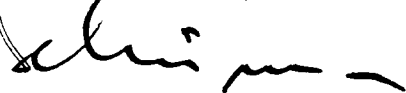
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

IV. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt insofern keine Mehrkosten, als die Kosten für den Schallschutz durch die Einsparungen des fortfallenden Straßenstückes aufgewogen werden. Im übrigen entfällt auch eine Entschädigung für die ursprünglich in Anspruch genommenen Stellplatzflächen der Firma Hueck.

Lüdenscheid, den 13.08.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

