BP

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

für Belegung gemäß:
§ 4 Abs. 1 BauGB

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 754

"Parkstraße/Sachsenstraße"

zugleich

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Der seit dem 18.05.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 544 "Neubau Polizeiamt Lüdenscheid" setzt die landeseigene Grundstücksfläche an der Einmündung Parkstraße/Sachsenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Festsetzungen ermöglichen dort den Neubau eines Polizeidienstgebäudes in bis zu fünfgeschossiger Bauweise.

Durch das z. Z. im Bau befindliche Polizeidienstgebäude an der Bahnhofstraße ist das Interesse an der Durchführung des o. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinfällig geworden. Dadurch wird eine neue Formulierung der städtebaulichen Zielvorstellungen und deren Umsetzung in die Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sowie der Angrenzung an den Stadtpark ergeben sich folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung von neuem innenstadtnahen Wohnraum, in Form von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung

- Erhalt der vorhandenen baugeschichtlich wichtigen und das Straßenbild prägenden Bebauung der Gebäude für Wohnzwecke

- Erhaltung des Baumbestandes auf dem Grundstück Parkstraße 54 und Sachsenstraße 21

- Erweiterung des Eingangsbereiches des Stadtparkes zur Parkstraße durch Hinzunahme von Flächen aus dem Eckgrundstück.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der seit dem 18.05.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 544 "Neubau Polizeiamt Lüdenscheid" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 754 "Parkstraße/Sachsenstraße" flächenmäßig vollständig überdeckt. Seine Festsetzungen treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 754 außer Kraft.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 754 "Parkstraße/ Sachsenstraße". Der Gesamtbereich ist im z. Z. noch wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als "Fläche für den Gemeinbedarf" Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude dargestellt. Entsprechend den zuvor erläuterten städtebaulichen Zielen soll eine nahezu vollständige Umwidmung in "Allgemeines Wohngebiet" erfolgen.

4. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 754

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der die Umgebung prägende Nutzung soll auf den überwiegenden Teilen der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulassung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die zutreffende Festsetzung hierfür ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zur Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters sollen im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen teilweise für unzulässig erklärt werden (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Maß der baulichen Nutzung

Die lockere Einzelhausbebauung mit großzügiger Gartenumlage ist bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung der ausschlaggebende Anhaltspunkt. Daher wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Wichtig für das Maß der baulichen Nutzung ist neben der Geschoßzahl vor allem die Gebäudehöhe, die durch Festsetzung der Traufhöhe begrenzt wird. Für die Baulücke entlang der Sachsenstraße zwischen Haus Sachsenstraße 21 und 25 wird die Traufhöhe auf 423,0 m über NN festgesetzt, im Hintergelände kann eine Traufhöhe von 426,0 m über NN festgesetzt werden. Aus diesen Maßen ergibt sich entlang der Sachsenstraße eine Geschoßzahl von II und von III im Hintergelände. Bestimmungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen über die Definition von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß gewährleisten, daß das Bauvolumen oberhalb der Traufe den städtebaulichen Rahmen einhält.

Aus der Grundflächenzahl und der Geschoßzahl ergibt sich eine Geschoßflächenzahl von 0,65, wenn - unter Anwendung entsprechender Bestimmungen der Baunutzungsverordnung - die Flächen von ausgebautem Dach - bzw. Unterschossen - nicht mitgerechnet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und der beiden erhaltenswerten Villen ist die Festsetzung von überbaubaren

Grundstücksflächen nur in eingeschränktem Umfang möglich. Gelegenheit dazu bietet sich zwischen den Gebäuden Sachsenstraße Nr. 21 und 25 sowie im Hintergelände des Gebäudes Sachsenstraße Nr. 21.

Öffentliche Grünfläche

Auf die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf Teilen des landeseigenen Grundstücks wird verzichtet. Die von der Stadt angestrebte Erweiterung des Eingangsbereiches des Stadtparkes von der Parkstraße aus kann auch erreicht werden, ohne daß Flächen hierzu von der Stadt erworben werden. Aus den Gesprächen mit den Vertretern des Landes ergeben sich Zweifel, ob der Erwerb von Grundstücksflächen zu angemessenen Bedingungen möglich ist. Wichtig erscheint für die Stadt vor allem, daß die öffentliche und private Grünfläche trennende Mauer beseitigt wird und die private Grünfläche nicht von Nebenanlagen wie Parkplätzen, Garagen, etc. In Anspruch genommen wird. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dieses Ziel gewährleisten.

Erhalt von Bäumen

Die Stadt Lüdenscheid hat für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorhandenen Bäume eine Bewertung durchgeführt. Als Ergebnis der Bewertung sind die im Bebauungsplanentwurf grafisch dargestellten Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB zu erhalten. Es handelt sich dabei im wesentlichen um z. T. alte Laubbäume, die den Eindruck einer park- und villenartigen Wohnlage unterstreichen.

Baudenkmäler

Da sich die Gebäude Parkstraße Nr. 54 und Sachsenstraße Nr. 21 im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden, ist für die Unterschutzstellung der Gebäude als Baudenkmäler nicht die Stadt Lüdenscheid, sondern der Regierungspräsident Arnsberg zuständig. Nach einer Stellungnahme des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege werden beide Gebäude als Baudenkmäler bezeichnet.

Das Baudenkmal Sachsenstraße 21 ist 1903 als Mietvilla für höhere Angestellte errichtet worden und enthält zwei Etagenwohnungen im gehobenem Repräsentationsanspruch. Raumprogramm und Bauschmuck heben das Gebäude deutlich von einem normalen Miethaus ab. Auch städtebauliche Gründe sprechen für den Denkmalwert des Gebäudes.
Das im Jahre 1915 errichtete Gebäude Parkstraße Nr. 54 stellt die Villa eines reichen Fabrikanten dar. Für den Denkmalwert sprechen nicht nur die umfangreich erhaltenen Detailausstattungen wie Buntverglasungen, Marmorwandverkleidungen, Holzvertäfelungen und Deckenstuck sondern auch seine städtebaulich wichtig Ecklage im Straßenbild an der Parkstraße.

Die Stadt geht davon aus, daß der Regierungspräsident beide Gebäude als Baudenkmal in die Denkmalliste eintragen läßt und wird die Gebäude entsprechend im Bebauungsplan kennzeichnen. Die zu erwartende Denkmaleigenschaft der Gebäude erspart der Stadt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB durch die die Bauwerke planungsrechtlich gesichert werden könnten. Sollte die Eintragung in die Denkmalliste unterbleiben, wird die Stadt eine entsprechende Erhaltungssatzung nachträglich noch aufstellen.

5. Einfügung in die Umgebung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, in dem außer Wohngebäuden noch Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können, gewährleistet die Einfügung in die umgebende Bebauung die wesentlich von Wohnnutzung geprägt ist. Die in angrenzenden Stadtpark gelegene Tennisplatzanlage wird die künftige Wohnnutzung nicht unzumutbar stören, wie ein hierfür angefertigtes Gutachten nachweist. Das Gutachten geht davon aus, daß in den Nachtzeiträumen (werktags von 22.00 bis 6.00 Uhr bzw. sonn- und feiertags von 22.00 bis 7.00 Uhr) kein Spielbetrieb stattfindet. Sollte diese Erwartung von dem Tennisverein nicht erfüllt werden, hat die Stadt über das Ordnungsrecht Möglichkeiten, dagegen einzuschreiten.

6. Verkehrslärm

Die schalltechnische Belastung der beabsichtigten Wohnnutzung durch Verkehrslärmimmissionen der Parkstraße und der Sachsenstraße wurden anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - untersucht.

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen im ungünstigsten Falle entlang der Parkstraße bei 59 dB tags/49 dB nachts und damit über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der o.g. Richtlinie von 55 dB tags/45 dB nachts in einem WA-Gebiet.
Im Bereich der Sachsenstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte erreicht bzw. tags um 1,0 dB überschritten. Diese Überschreitung ist sehr gering und erfordert deshalb keinerlei festzusetzende Schallschutzmaßnahmen, da die aufgrund der Wärmeschutzverordnung einzusetzenden Fenster bereits einen erhöhten Schallschutz bieten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der Parkstraße - besonders der Nachtwerte um 4 dB - machen Schallschutzfestsetzungen erforderlich.
Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folglich textlich festgesetzt, daß für die überbaubare Grundstücksfläche mit der TH = 426,0 die notwendigen Fenster der Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind.
Ausnahmsweise können sie nach Südosten vorgesehen werden, wenn Fenster der Schallschutzklasse II eingebaut werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiete mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH gewährleistet.
Das Bebauungsplangebiet ist in dem am 05.12.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigten Zentralentwässerungsplan enthalten. Darin kommt zum Ausdruck, daß das Abwasser des Plangebietes der Kläranlage Stephansohl zugeleitet wird. Weitere Angaben enthält der wasser- und abfallwirtschaftliche Erläuterungsbericht, der im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dem StAWA Hagen mit den Bebauungsplanunterlagen zur Stellungnahme zugesandt wird.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/12 61 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen für die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Kosten.

Lüdenscheid, den 11.03.1992

In Vertretung

Schünemann
Techn. Beigeordneter

11.3.92