

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 758

"Ehemalige Stadtgärtnerei"

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Von den Betriebsanlagen des städtischen Gartenamtes an der Rahmedestraße sind die Unterglasflächen auf Dauer ausgelagert worden; die z. Z. noch genutzten Gebäude sollen später folgen. Das Grundstück wird somit in nächster Zeit für andere Zwecke zur Verfügung stehen. Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der umgebenden Nutzungen erscheint die Schaffung neuen Wohnraumes als geeignete städtebauliche Lösung. Zur Verwirklichung dieses Zieles ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen stimmen damit überein und somit wird gem. § 8 Abs. 2 BBauG der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es besteht der am 15.08.1973 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 597 "Rahmedestraße", der aber nur die Verkehrsflächen festsetzt. Die durch den nördlichen Teil des Änderungsbereiches verlaufende Straße wird insgesamt, d. h. einschl. der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilfläche aufgehoben.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich die alten Unterglasflächen der Stadtgärtnerei sowie ein Gebäude, in dem z. Z. noch die Mitarbeiter des städtischen Gartenamtes untergebracht sind. Die unbebauten Flächen liegen brach. Das Gelände steigt von Osten nach Westen um ca. 10 m. Der Planbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die Kleingartenanlage Wehberg,  
im Osten durch die Straße "Starenweg",  
im Südosten durch die Rahmedestraße,  
im Südwesten durch den Weg Schmittentstück sowie den katholischen Friedhof.

#### 4. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den von der Rahmedestraße abzweigenden Starenweg, auf dem die geplanten Verkehrswege einmünden werden.

Die innere Erschließung wird im wesentlichen von einem 4,75 m breiten Wohnweg übernommen. Von dessen Wendeplatte ausgehend werden einige im westlichen Planbereich gelegene Baugrundstücke durch einen auf 3,50 m verengten Wohnweg erschlossen, der bis zur Planbereichsgrenze verläuft und dort durch Einbau geeigneter Absperrvorrichtungen nur für Fußgänger durchlässig sein wird. In gleicher Weise wird der im nördlichen Planbereich vorgesehene Wohnweg enden, so daß die verkehrsmäßige Erschließung der dortigen Wohngrundstücke ausschließlich vom Starenweg aus zugelassen wird.

Am Wendeplatz und am nördlichen Ende des Wohnweges "B" wird die Straßenbegrenzungslinie um 1,00 m zurückversetzt, um auf diese Weise den Anliegern eine Stellfläche für ihre beweglichen Abfallbehälter zu geben.

Die Versorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH sichergestellt. Die für die Entsorgung notwendigen Leitungen sind in der Rahmedestraße, im Starenweg und im Schmittstück bereits vorhanden.

#### 5. Die bauliche und sonstige Nutzung

##### Art und Maß

Die zur Verfügung stehenden Bauflächen werden insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung in die verbindliche Bauleitplanung übernommen. Konkrete Gründe für die Festsetzung als WA-Gebiet sind:

- die gute verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes,
- die im Westen und Norden durch Grünzonen geprägte Umgebung und
- die im Osten und Süden bereits vorhandene Wohnnutzung.

Entsprechend dem angestrebten Siedlungscharakter werden nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Ziel festgesetzt, eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten und andererseits den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen. In den von der Rahmedestraße abgewandten Baugebieten werden in der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Den künftigen Grundstückseigentümern wird damit die Möglichkeit gegeben, in Abstimmung mit einem Nachbarn ein gemeinsames Doppelhaus zu errichten. Die unterschiedlichen Ausnutzungsziffern begründen sich aus den unterschiedlichen Bauweisen und Grundstücksgrößen.

## Verkehrsberuhigte Bereiche

Sämtliche inneren Erschließungswege werden als verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgebaut. Innerhalb dieser Bereich gilt:

- "1. Fußgänger dürfen die Straße in der ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- oder Entladen."

Das wesentliche Merkmal des verkehrsberuhigten Bereiches ist, daß die Differenzierungen der einzelnen Straßenteile nach Benutzungsarten wie Fahrbahn, Parkstreifen, Rad- und Gehweg aufgehoben sind.

Entsprechend des Planungszieles, die Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen, werden die dafür vorgesehenen Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zwar als "Mischfläche" festgesetzt. Die Beruhigung des Verkehrs kann durch das Versetzen und Abknicken der Fahrachse erreicht werden, die zwangsläufig auch den ortskundigen Fahrer am Schnellfahren hindern. Markante Wegpunkte werden durch ein Pflanzgebot für Einzelbäume hervorgehoben. Sie sollen zum einen gestalterisch wirken, zum anderen soll der mit ihrer Anordnung zur Fahrachse verbundene Eindruck des "Auf den Baum zufahren" den Autofahrer zur umsichtigen Fahrweise veranlassen. Am Wegeversatz werden die beiden Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, um den künftigen Eigentümern mehr Eigenverantwortung bei der Artenwahl sowie der Einbeziehung in ihre Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

Am Kopf des Wendeplatzes sind 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen; weitere 3 - 4 können in der auf 6,75 m verbreiterten Mischfläche in Längsaufstellung untergebracht werden. Die genaue Aufteilung kann hier erst im Ausbauplan erfolgen.

Im Einmündungsbereich der Wohnwege auf den Starenweg wird auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet, weil beim Ausfahren aus einem verkehrsberuhigten Bereich auf eine Verkehrsstraße gem. StVO eine besonders umsichtige Fahrweise geboten ist. Bei Anwendung der Annäherungssichtweite würden die Sichtdreiecke zudem innerhalb der Verkehrsflächen liegen.

KOPIE DER STADT LÜDENSCHIED

## Schallschutz

Entlang der Rahmedestraße wird aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zu diesem Zweck soll auch die Festsetzung einer Mindestfirshöhe dienen, so daß die nordwestlich zu errichtenden Wohngebäude einen verbesserten Schutz vor den Verkehrsemissionen der Rahmedestraße haben werden. Da die angestrebte Wirkung nur bei einer in der Höhe ununterbrochenen Firstlinie eintritt, ist neben der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zusätzlich noch die Gestaltungsvorschrift für ein Satteldach erforderlich. Dessen Firstrichtung muß parallel zum unmittelbar vor dem Gebäude geplanten Wohnweg verlaufen.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich für den Entwurf der Gebäude gestalterische Zwänge. So muß das Dach über der Garage die gleiche Firshöhe wie über dem Wohngebäude haben, weil sich andernfalls der Schall durch die Gebäudelücke in das Wohngebiet ausbreiten könnte. In der Regel wird dies die Planung von Wohnräumen über der Garage zur Folge haben. Die Festsetzungen können in bestimmten Fällen ein 2. Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 5 BauO NW verursachen. Sofern es sich aus den Zwängen der Mindestfirshöhe und der Dachneigung ergibt, kann es ausnahmsweise zugelassen werden. Entsteht jedoch aus der an sich zulässigen Überschreitung der Mindestfirshöhe ein 2. Vollgeschoß, dann ist dieses auch ausnahmsweise unzulässig, weil der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festsetzt und die o. g. Voraussetzungen für die Ausnahmegenehmigung nicht gegeben sind.

Entlang der Rahmedestraße ist aktiver Schallschutz erforderlich, der in Form eines Erdwalles mit daraufstehendem schallschützenden Zaun ausgeführt werden soll. Um die Aufwendungen dafür in einem vertretbaren Rahmen zu halten, erfährt der Schallschutz in diesem Bereich folgende Einschränkungen:

- Der aktive Schallschutz wird nur für das Erdgeschoß sowie den Gartenbereich errechnet. Für das Dachgeschoß werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Es wird für vertretbar gehalten, den Planungsrichtpegel um 3 dB (A) auf 58/48 dB (A) Tag/Nacht zu erhöhen.

Unter diesen Vorgaben wird die Abschirmhöhe auf 4,50 m über der Straßenachse der Rahmedestraße festgesetzt. Da die Mindestlängen dieser Schallschutzanlage durch den Fußweg Schmittenstück und den Starenweg begrenzt werden, muß zur Vermeidung seitlicher Schalleinwirkung die Schallschutzanlage um die Gebäude herumgezogen werden, und zwar auch hier 4,50 m über Straßenachse. Am Schmittenstück werden durch die zusätzliche Verlängerung weitere Gartenbereiche sowie Erdgeschosse geschützt. Dieses gilt nicht für das Dachgeschoß, so daß auch hier eine Festsetzung über schallschützende Maßnahmen am Gebäude (passiver Schallschutz) erforderlich ist. Weitere

Festsetzungen dieser Art sind für die Bauflächen am Starenweg erforderlich, weil für sie aus topographischen Gründen kein aktiver Schallschutz möglich ist.

In welchen Bereichen die Planungsrichtpegel für WA-Gebiete eingehalten werden, läßt sich im vorliegenden Fall nicht genau berechnen, weil die Baufreiheit zahlreiche heute noch unbekannte Einflußfaktoren in die Rechnung einfließen läßt. Beispielhaft werden hier die Stellung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sowie die Architektur des äußeren Baukörpers genannt, die unvorhergesehene Reflexionsflächen schaffen können. Deshalb ist auch unter Berücksichtigung der bisher erläuterten Schallschutzmaßnahmen nicht mit ausreichender Sicherheit anzunehmen, daß der Schallpegel vor jedem Gebäude die Planungsrichtpegel von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschreitet. Im Bebauungsplan werden darum auch für die nicht direkt beschallten Flächen gem. § 9 Abs. 5 BBauG bauliche Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Rahmedestraße empfohlen.

Die Empfehlungen und Festsetzungen erfolgen ausschließlich nach schalltechnischen Gesichtspunkten. Werden sie mit den heutigen wärmetechnischen Anforderungen überlagert, dann wird deutlich, daß in den meisten Fällen ohnehin die gleichen Ansprüche an Konstruktion und Verglasung der Fenster bestanden haben und auf die künftigen Bauherren somit keine höheren Herstellungskosten zukommen. Im Bebauungsplan sind die Empfehlungen und Festsetzungen jedoch erforderlich, weil die Beziehung zwischen Schall- und Wärmedämmung nur zufällig ist und durch evtl. zukünftige Verringerungen der Wärmeschutzanforderungen, neuer Fenster-/Verglasungssysteme, o. ä. dann u. U. keine ausreichende Schalldämmung gewährleistet wäre. Wenn sich in der geschlossenen Gebäudezeile an der Rahmedestraße in den Dachgeschossen Schlafräume zur Straße hin orientieren sollten, dann werden durch Einbau schallundurchlässiger Fensterlüftungen höhere Kosten entstehen.

### Spielplatz

Neben dem Wendeplatz wird eine ca. 270 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Sie wird die Funktion eines Spielplatzes für Kleinkinder erfüllen. Aus der direkten Angrenzungen an den verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) ergeben sich keine erhöhten Gefahren für spielende Kinder, weil nach der Straßenverkehrsordnung auch dort Kinderspiele überall erlaubt sind und dem Autofahrer somit ohnehin eine besondere Achtsamkeit auferlegt ist.

Der nächstgelegene Spielplatz für schulpflichtige Kinder ist in nördlicher Richtung ca. 250 m vom Wendeplatz entfernt und über den Fußweg "Schmittenstück" zu erreichen. In ca. 500 m Entfernung befinden sich in der Nähe der Straßeneinmündung Starenweg/Im Olpendahl 2 Bolzplätze.

KOPIE DER STADT LÜDENSCHEID

### Sonstiges

Für die mit der Festsetzung geschlossene Bauweise versehene Fläche wird eine Dachneigung von 33 ° - 38 ° vorgeschrieben, um den aneinander gereihten Satteldächern ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu geben. In den Bereichen, in denen eine offene Bauweise festgesetzt ist, werden Dachneigungen von mindestens 15 ° vorgeschrieben. Aus gestalterischen Gründen sollen im gesamten Baugebiet nur geneigte Dächer zulässig sein, die dem baulichen Erscheinungsbild einen einheitlichen Rahmen geben.

Im nördlichen Planbereich werden 4 Bäume als zu erhalten festgesetzt, weil sie für das Natur- und Landschaftsbild dieses Bereiches von Bedeutung sind.

Zum Kath. Friedhof orientieren sich ausschließlich die Gartenbereiche der Wohnhäuser. Auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes zum Zwecke des Sichtschutzes kann verzichtet werden, weil der Friedhof selbst und insbesondere der Randbereich mit sichtbehinderndem Grün bewachsen ist.

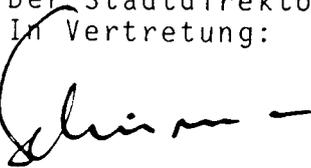
### 6. Kostenschätzung

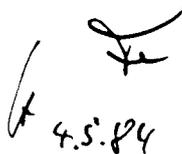
Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Stadt Lüdenscheid. Im Norden fallen geringe, im Besitz der Lüdenscheider Wohnstätten AG befindliche Grundstücksflächen in den Geltungsbereich hinein, die von der Stadt durch Kauf, Tausch o. ä. erworben werden. Zu den genauen Kosten lassen sich deshalb z. Z. noch keine Angaben machen.

Der Bau der Erschließungswege wird nach überschläglichen Berechnungen ca. 300.000,00 DM einschließlich Kanalkosten betragen. Die Errichtung der Lärmschutzmaßnahme an der Rahmedestraße wird mit ca. 60.000,00 DM veranschlagt. Diese Kosten werden entsprechend der gültigen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lüdenscheid später mit den neuen Grundstückseigentümern abgerechnet. Der Anteil der Stadt würde danach 10 %, d. h. ca. 36.000,00 DM betragen.

Lüdenscheid, den 07.05.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

  
4.5.84

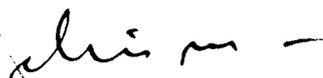
Gem. Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16.08.1984 wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 758 "Ehemalige Stadtgärtnerei" wie folgt ergänzt:

Die gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise mögliche Nutzungen sollen nicht zugelassen werden, um Störungen, die von diesen Nutzungen ausgehen, auf die geplanten Wohnungen auszuschließen.

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat in seiner Sitzung am 17.09.84 einen entsprechenden Beitrittsbeschluß gefaßt.

Lüdenscheid, .09.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

30.8.84