

B e g r ü n d u n g
für die erste Ergänzung und Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 564 "Niemöllerstraße"

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 564 "Niemöllerstraße" enthält nur Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan muß nach und nach um weitere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen ergänzt werden. Die Ergänzungen werden immer die Bereiche erfassen, in denen sich stadtplanerische Konzeptionen in absehbarer Zeit verwirklichen lassen. Der erste Bereich, der zur Ergänzung ansteht, umfaßt die Fläche zwischen Weststraße, Kölner Straße und Knapper Straße sowie die Fläche des Straßensterns und die innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flächen südlich der Sauerfelder Straße. In diesem Bereich sind größere zusammenhängende Grundstücksflächen von einem Bauträger (Thyssen) erworben worden, und auch die Stadt ist Eigentümer größerer Flächen, so daß die baldige Durchsetzbarkeit einer planerischen Gesamtkonzeption erwartet werden kann.

2. Die Einfügung in die überörtliche Planung

Nach dem Landesentwicklungsplan II ist die Stadt Lüdenscheid Entwicklungsschwerpunkt erster Ordnung. Ihr fällt damit die Aufgabe zu, Voraussetzungen für die Errichtung notwendiger zentraler Einrichtungen für die Einwohner ihres Einzugsbereiches zu schaffen. Nach dem Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 und den hierzu erlassenen vorläufigen Standortrichtlinien sind zentrale Einrichtungen innerhalb des "Standorts", d.h. innerhalb einer Fußwegentfernung vom Stadtzentrum aus, anzulegen.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Lüdenscheid sind daher innerhalb des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe des Standortmittelpunkts umfangreiche Kerngebiete dargestellt. Der durch die erste Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564 erfaßte Bereich umfaßt ein derartiges Kerngebiet und zugleich auch den Standortmittelpunkt, den Straßenstern.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Mit Ausnahme der Festsetzungen über die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 564 bestehen keine weiteren Festsetzungen

planungsrechtlicher

panungsrechtlicher Art. Die Festsetzungen früherer städtebaulicher Pläne wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 564 aufgehoben.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Straßendreiecks Weststraße/Kölner Straße/Knapper Straße befindet sich eine relativ alte Bausubstanz. Einige Gebäude, die in der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts errichtet wurden, mußten bereits im Zuge des Baues des Straßentunnels abgebrochen werden, ein Kino, ein Fabrikgebäude und ein Café mit Nebengebäuden.

Die Fläche des Straßensterns wird geprägt durch die umstehenden Gebäude, im Norden durch das Rathaus aus dem Jahre 1965, im Osten durch den Neubau eines zehngeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, im Süden durch den Gebäudekomplex des Kaufhofes und im Westen durch ein über 100 Jahre altes Wohn- und Gaststättengebäude. Der Platz des Straßensterns geht nach Westen hin über in einen sehr viel größeren Platz, den Rathausvorplatz. Beide Plätze werden nach Abschluß der zur Zeit durchgeführten Verkehrsmaßnahme "Martin-Niemöller-Straße" zu einer Fußgängerzone werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen südlich der Sauerfelder Straße sind durch einen alten Baumbestand gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen stehen eine Villa aus der Jahrhundertwende und ein größerer Garagenkomplex.

5. Erschließung und Versorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist im wesentlichen durch die im Bebauungsplan Nr. 564 ausgewiesenen Verkehrsflächen vorgegeben.

Die Baufläche zwischen der Weststraße, Kölner Straße und Knapper Straße kann direkt von der Börsenstraße aus Richtung Knapper Straße her erschlossen werden. Außerdem bietet sich die Erschließung unmittelbar vom vierspurigen Straßenzug der Sauerfelder Straße her an. Hier ist bereits die Zufahrt zum südlich des Ergänzungsbereiches liegenden Kaufhofgelände vorgesehen. Die in dem Planbereich liegende Tiefgarage soll von hier aus ihre Zu- und Ausfahrt erhalten. Es ist dabei nur an ein Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren gedacht. Solange die Kreuzung Weststraße/Kölner Straße noch nicht endgültig ausgebaut wird und damit eine lange Linksabbiegerspur von der Kreuzung bis zur Einmündung in das Kaufhofgelände zur Verfügung steht, soll auch das Linksabbiegen gestattet werden, wenn dadurch kein Rückstau auf die Kreuzung entsteht.

Die bisher vorgesehene Durchfahrtsmöglichkeit durch die Börsenstraße wird aufgehoben. Die Börsenstraße endet in einem großzügig bemessenen Wendeplatz, von dem aus der geplante Gebäudekomplex angedient werden kann.

Nach Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahme kann der Andienungsverkehr vollständig aus der vorgesehenen Fußgängerzone herausgenommen werden.

Die in dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in das Elspetal geführt. Die erforderliche Abwasserbeseitigungsanlage ist dort vorhanden.

Zur Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke sind alle notwendigen Leitungen vorhanden. Innerhalb des Baukomplexes südlich der Knapper Straße sind Transformatoranlagen erforderlich, deren genaue Lage zwischen Versorgungsträger und dem jeweiligen Bauträger abgestimmt werden muß.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Innerhalb der Fläche zwischen Weststraße, Kölner Straße und Knapper Straße ist eine viergeschossige Bebauung, im Detailbereich zwischen Börsenstraße und Weststraße eine sechsgeschossige, zwischen Börsenstraße und Kölner Straße eine zehngeschossige Bebauung festgesetzt, für die in den unteren Geschossen eine gewerbliche Nutzung, ab dem 4. Geschoß eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Durch die Vorgabe eines differenzierten Systems von Baulinien (1. Geschoß) und Baugrenzen (folgende Geschosse) wird eine gestaffelte Bauweise erreicht, die aus der städtebaulichen Situation entwickelt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschoßflächenzahl 2,4 festgesetzt.

Die Höhenlage der Geschoßdecken wird innerhalb bestimmter Toleranzen festgesetzt. Für das Erdgeschoß gilt die Höhe 413, damit ein Anschluß des Baukomplexes an die Fußgängerzone ermöglicht wird. In dieser Höhe wird durch Festsetzung eines Gehrechtes ein Umgang um die vorgesehene Bebauung geschaffen, der entlang der Kölner Straße, der Sauerfelder Straße und über den Tunnelmund zur Weststraße führt. Es besteht die Möglichkeit, durch Fußgängerbrücken, die von diesem Umgang aus die Sauerfelder Straße und die Weststraße überspannen, das Grundstück des Sauerlandcenters und der Kreisverwaltung an den Fußgängerbereich anzuschließen.

Eine Fußgängerzone von der Kölner Straße auf der alten Börsenstraße bis zur Wendeplatte, von da aus rechtwinklig zu dem eben beschriebenen Umgang, ermöglicht ein inneres Zirkulieren der Fußgänger in diesem Bereich.

Auf dem Straßenstern ist die Errichtung eines ein- bzw. zweigeschossigen Cafés vorgesehen. Im Norden dieses Detailbereiches soll der Straßenstern durch einen viergeschossigen Anbau an das Rathaus abgeschlossen werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen südlich der Sauerfelder Straße sollen als Grünfläche ausgewiesen werden. Es ist hier eine Parkanlage vorgesehen.

7. Kostenschätzung

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 564 geschätzt worden. Durch die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes entstehen nur wegen der Ausweisung von Grünflächen südlich der Sauerfelder Straße zusätzliche Kosten.

Für Grunderwerb und Herrichtung der Parkanlage wird ein Kostenaufwand von 350.000,-- DM geschätzt.

Lüdenscheid, 12. 11. 1973

Der Stadtdirektor

In Vertretung:


(Schulze-Bramey)

Techn. Beigeordneter