

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan

Nr. 564/III "Niemöllerstraße" in der Fassung der 3. Änderung

1. Das Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 564/II wurde aufgestellt, um im Bereich zwischen der Knapper Straße, dem Sternplatz, der Altenaer Straße, der Sauerfelder Straße, der Weststraße und dem Rathaus-tunnel ein Freizeit- und Geschäftszentrum festzusetzen. Bei der Durchplanung des Bebauungsplanes im Detail wurde festge-stellt, daß zur Verwirklichung des Projektes eine Änderung im Bebauungsplan vorgenommen werden muß:

Der Wendepplatz an der Börsenstraße soll nach Nordwesten ver-schoben werden, damit der dort geplante Supermarkt näher an das Freizeitzentrum herangerückt 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 Landesentwicklungsgesetz sollen derartig zentrale Einrichtungen innerhalb des "Standortes", d. h. inner-halb des Stadtzentrums, geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Lüdenscheid sind daher innerhalb des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe des Standort-mittelpunkts umfangreiche Kerngebiete dargestellt. Der durch die 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 564 erfaßte Bereich umfaßt ein derartiges Kerngebiet und zugleich auch den Standortmittelpunkt, den Sternplatz.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 564/II "Niemöllerstraße in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung". Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 564/III "Niemöllerstraße" in der Fassung der 3. Änderung wird der ur-sprüngliche Bebauungsplan ersetzt.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Straßendreiecks Weststraße/Kölner Straße/Knapper Straße und des Rathautunnels 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, weitere Gebäude sind im letzten Jahr wegen Bau-fälligkeit beseitigt worden. Durch den Abbruch dieser Gebäude wurde der Blick auf die zum Teil recht

unschönen rückwärtigen Fassaden der stehengebliebenen alten Bau-
substanz freigelegt.

Entlang der Knapper Straße befindet sich innerhalb des Plange-
bietes eine viergeschossige Bauzeile mit Gebäuden aus der Grün-
derzeit mit der für diese Zeit typischen Fassadengliederung.

Die Fläche des Sternplatzes: wird geprägt durch die umstehenden
Gebäude, im Norden durch das Rathaus aus dem Jahre 1965, im
Osten durch den Neubau eines zehngeschossigen Wohn- und Geschäfts-
hauses, im Süden durch den Gebäudekomplex des Kaufhofes und im
Westen durch ein über 100 Jahre altes Wohn- und Gaststätten-
gebäude.

Der Platz des Sternplatzes geht nach Westen hin über in einen
sehr viel größeren Platz, den Rathausplatz. Beide Plätze wurden
nach dem Bau des Rathautunnels als Fußgängerbereiche gestaltet.
Dabei wurden auf dem Rathausplatz mehrere Pavillons mit Gemein-
bedarfseinrichtungen errichtet, der Sternplatz wurde gepflastert
und mit einer Grünfläche versehen.

5. Erschließung und Versorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist im wesentlichen durch die
im Bebauungsplan Nr. 564 ausgewiesenen Verkehrsflächen vorge-
geben. Die überbaubaren Flächen zwischen der Weststraße, Sauer-
felder Straße, Altenaer Straße, dem Sternplatz, der Knapper
Straße und dem Straßentunnel werden unmittelbar vom vierspurigen
Straßenzug der Sauerfelder Straße her erschlossen. Die jetzt
dort schon bestehende Zufahrt (obere Kölner Straße) soll im
östlichen Bereich tiefer gelegt werden, so daß nach beiden
Seiten hin ein Anschluß an Tiefgaragen möglich wird, die unter
dem bisherigen Kaufhofgelände und im Gelände zwischen Rathaus-
tunnel, Rathausplatz und obere Kölner Straße angelegt werden
soll.

Der nordwestlich gelegene Baubereich kann auch von der Börsen-
straße, die als Stichstraße in das Gebiet eingeführt wird,
erschlossen werden. Der am Ende der Börsenstraße geplante Wende-
platz mit einem Durchmesser von 18 m kann teilweise überbaut
werden. Dabei muß eine lichte Höhe zwischen Fahrbahnoberkante
und Überbauung von 4,50m eingehalten werden.

Für die Einmündung von der Sauerfelder Straße in den Baukomplex
ist im Endzustand nur an ein Rechtseinbiegen und Rechtsausfah-
ren gedacht. Solange die Kreuzung Weststraße/Kölner Straße
noch nicht endgültig ausgebaut und damit eine lange Linksab-
biegespur von der Kreuzung bis zur Einmündung des Kaufhofge-
ländes zur Verfügung steht, soll auch das Linksabbiegen in den
Bebauungsplanbereich gestattet werden, wenn dadurch kein Rück-
stau auf die Kreuzung entsteht.

Die bisher bestehende Durchfahrtsmöglichkeit von der Sauer-
felder Straße über die Kölner Straße zum Sternplatz wird auf-
gehoben. In diesem Bereich wird jedoch ein Gehrecht zugunsten
der Stadt Lüdenscheid festgesetzt. Weitere Gehrechte sind für
die Wegeverbindungen zwischen dem Rathausplatz, der Börsen-
straße, dem Sternplatz und der Weststraße vorgesehen.

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in das Rahmedetal und in das Elspetal geführt, wo die erforderlichen Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind. Zur Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke sind alle notwendigen Leitungen vorhanden.

6. Diebauliche und sonstige Nutzung

Innerhalb der Flächen zwischen der Altenaer Straße, dem Sternplatz, der Knapper Straße, dem Straßentunnel, der Weststraße und der Sauerfelder Straße ist ein Kerngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 2,4 vorgesehen. Die zulässige Geschoßfläche kann durch die Anwendung des § 21 a Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung um die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen erhöht werden.

In den einzelnen Bereichen werden Geschoßzahlen von II - VI Geschossen festgesetzt. Es wurde darauf verzichtet, die Geschoßzahlen zwingend festzusetzen, wie es zur Erzielung des gewünschten städtebaulichen Gesamteindrucks zweckmäßig wäre. Damit sollte verhindert werden, daß durch eine derartige Festsetzung eine zu starke Bindung entsteht, die die notwendige Flexibilität im Entwurfsstadium eines derartigen Komplexes zu stark behindert. Dadurch, daß die Stadt innerhalb des Komplexes umfangreiche Grundstücksflächen besitzt, hat sie die Möglichkeit, über die Grundstücksverträge den erforderlichen Einfluß auf die städtebauliche Gestaltung des Gesamtkomplexes zu nehmen.

Durch Festsetzungen eines Gehrechtes zugunsten der Stadt Lüden-scheid wird erreicht, daß der Gesamtkomplex durch Fußwege durchdrungen wird, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. So sollen der Sternplatz, der Eingang zum Fußgängertunnel zum Sauerland-Center, der Rathausplatz, der Wendeplatz an der Börsenstraße und eine an der im Bereich der Weststraße mögliche Fußgängerbrücke untereinander verbunden werden.

Die im Bereich des Sternplatzes bisher festgesetzte überbaubare Fläche für einen Rathausanbau wurde gestrichen, da hier in-zwischen eine Grünfläche angelegt wurde. Auch die überbaubare Fläche für ein zweigeschossiges Straßencafé auf dem Sternplatz wird nicht mehr festgesetzt.

7. Zu den Bedenken, die während der Offenlegung des Bebauungsplan-entwurfes vorgebracht wurden, wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schreiben vom 03.09.77 der Deutschen Verkehrswacht

Die Deutsche Verkehrswacht verlangt die Anlage von Park-ständen am Wendeplatz, um das Zustellen der Wendefläche durch parkende Wagen zu vermeiden, und fordert eine Erörterung der Problematik mit allen Anliegern.

Die Anlage von Parkständen in diesem Bereich sieht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 564/II. "Niemöllerstraße" in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung nicht vor. Durch die Verschiebung des Wendeplatzes hat sich grundsätzlich an der verkehrlichen Situation nichts geändert. Die Notwendigkeit einer ungehinderten Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken und einer unkomplizierten Verrichtung des Abladevorganges sowie die Verhinderung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das aus dem Mißverhältnis der angebotenen Parkstände (5 - 6 Stück) und des nutzungsbedingten Gesamtparkplatzbedarfes entsteht, sind bei der Planung berücksichtigt worden. Mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und daraus folgenden Konsequenzen ausführlich erörtert worden. Laut Ratsbeschluß wurde in diesem Falle von einer allgemeinen Bürgerbeteiligung abgesehen.

2. Schreiben vom 27.09.77 des Herrn Hans Kersting

- a) Herr Kersting äußert die Ansicht, die durch die geplanten Baugrenzen im Bereich seines Grundstückes an der Börsenstraße ermöglichte Bebauung verstoße gegen die Abstandflächenverordnung.

Die Grundstücksgrenze an der Börsenstraße ist nach dem Entwurf des Bebauungsplanes als Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. Die vorhandene Gebäudefront des Hauses Knapper Str. 15 liegt ca. 1,5 - 2,5 m hinter dieser Grenze. Parallel zur Grundstücksgrenze verläuft im Abstand von 5 m die geplante Baugrenze. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen also zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung einen Mindestabstand von ca. 6,5 bzw. 7,5 m zu. Die tatsächlichen Gebäudeabstände können erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, da sich diese nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften und sonstigen Rechtsvorschriften für die Baugenehmigung richten.

- b) Herr Kersting ist der Auffassung, die Belieferung durch Schwer-LKW sei äußerst schwierig, da keine Wendemöglichkeit bestehe.

Am Ende der Börsenstraße befindet sich in einem Abstand von 15 m von der Grundstücksgrenze des Hauses Knapper Str. 15 ein Wendepplatz, der einen Durchmesser von 18 m hat. Die Größe des Platzes ermöglicht das Wenden von normalen Lieferfahrzeugen. Im übrigen setzt diespitzwinklige Einmündung der Börsenstraße in die Knapper Straße den Abmessungen von Lieferfahrzeugen Grenzen. Die Belieferung des gesamten Bereiches ist gewährleistet.

- c) Herr Kersting meint, Feuerwehrwagen können nicht operieren, da die Zufahrt abgewinkelt und schmal sei und zudem der zweite Fluchtweg aus dem Café hier ins Freie führe und damit die Gefahr einer Panik gegeben sei.

Die Feuerwehr hat gegen diese räumliche Situation keine Bedenken vorgebracht.

- d) Herr Kersting glaubt, daß ein Teil seines Grundstückes als Fußgängerzone ausgewiesen sei, auf dem geforderte Einstellplätze angelegt seien.

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf dem Grundstück nicht die Anlage einer Verkehrsfläche vor.

- e) Herr Kersting gibt zu bedenken, daß die durch eine derartig dichte Bauweise entstehende Schlucht die Lebensqualität nicht erhöhe, sondern die Arbeitsbedingungen erschwere.

Im Kernbereich der Stadt gibt es eine Reihe von engen Freiräumen, von denen, wegen ihrer Abmessungen, ein besonderer Reiz ausgeht. Die Gassen der Altstadt oder die Wilhelmstraße sind Beispiele dafür, daß diese menschenmaßstäblichen Räume von Leben erfüllt sind. Insbesondere dort, wo gleichzeitig ein attraktives Warenangebot besteht. Die Festsetzung der Baugrenzen in dem Bereich der Passage zur Knapper Straße soll auch die Erhöhung der Attraktivität dienen. Sofern Arbeitsbedingungen in den angrenzenden Gebäuden betroffen sind, werden diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit Hilfe der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften und sonstiger Rechtsvorschriften für die Baugenehmigung sichergestellt.

3. Schreiben vom 07.10.77 des Märkischen Kreises

- a) Hinsichtlich der Verschiebung des Wendeplatzes fordert der Märkische Kreis die Sicherstellung einer ungehinderten Zufahrt zu den privaten Stellplätzen auf den angrenzenden Grundstücken. Er ist der Auffassung, die Planung eines Supermarktes führe zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen, das die Börsenstraße nicht verkraften könne.
- b) Die planungsrechtlichen Festsetzungen verhindern nicht die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken. Die erforderlichen Stellplätze für den in diesem Bereich des Geschäfts- und Freizeitzentrums geplanten Supermarktes in der Tiefgarage untergebracht, die nur von der oberen Kölner Straße aus angefahren werden kann. Der befürchtete Rückstau in der Börsenstraße ist somit nicht zu erwarten.

3. Kostenschätzung

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 564 geschätzt worden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches sind mit Ausnahme des Wendeplatzes an der Börsenstraße endgültig hergestellt. Hierfür werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 100.000,00 DM entstehen.

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich keine weiteren Kosten.

Lüdenscheid, 31.10.77

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Schulze-Bramey)
Techn. Beigeordneter

