

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

Für Verfahren nach:
§§ 5 und 10 BBauG

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 632 "Sachsenstraße-Süd"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 28. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich

I. Erfordernis der Planaufstellung

In dem Bereich zwischen der Parkstraße, der Sachsenstraße und dem Widukindweg liegen Flächen, deren planungsrechtliche Zuordnung ungeklärt ist. Die Randbebauung der drei genannten Straßen umgibt hufeisenförmig ein umfangreiches Hintergelände, dessen vierte Seite von dem östlich gelegenen Jahn-Sportplatz begrenzt wird. Bis auf zwei Hintergebäude ist das Gelände un bebaut, nachdem das in seiner Mitte stehende ehemalige Säuglingsheim abgebrochen wurde.

Wegen seiner Innenstadtnähe und der mitten in das Gebiet hineinführenden Erschließungsstraße, die ursprünglich dem Säuglingsheim diente, eignet sich das Gelände nach Auffassung der Stadt sehr gut für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Durch einen Bebauungsplan, der das gesamte Hintergelände und Teile der Randbebauung umfaßt, soll die Bebaubarkeit sowie das Maß der baulichen Nutzung geklärt werden. Die Planabgrenzung wurde so gewählt, daß der Bebauungsplan unmittelbar an die Grenzen des südlich gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 539 "Widukindweg" angrenzt.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Sonderschule dar. Westlich dieser Fläche ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, östlich und nördlich davon eine geringfügige Ausdehnung der angrenzenden Grünfläche (Sportplatzgelände).

Der Bedarf für eine Sonderschule innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht nicht mehr, da diese Sonderschule an einer anderen Stelle innerhalb der Stadt neu errichtet wurde. Der Schulentwicklungsplan stellt auch keinen weiteren Bedarf an Schulflächen in diesem Bereich fest. Auch die Sportplatzfläche ist mit dem Bau einer Turnhalle am Westrand des Sportplatzes abgeschlossen. Einer Erweiterung der Sportplatzfläche bedarf es nicht mehr.

Die "Fläche für Gemeinbedarf" und die "Grünfläche" sollen aus o. g. Gründen nicht beibehalten, sondern als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

III. Art der Nutzung

Die Grundstücke entlang der Parkstraße, der Sachsenstraße und des Widukindweges sind ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Der hufeisenförmig von diesen Wohnhäusern umgebene Freiraum, das "Hintergelände", ist mit Ausnahme von zwei hinteren Gebäuden (Sachsenstraße 12 b und 18) frei von Bebauung.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde von den Eigentümern der umliegenden bebauten Grundstücke der Wunsch geäußert, hier keine zu großen Bauwerke zu ermöglichen. Sie befürchten, daß durch eine dichte Bebauung der Freiraum, der ihre Wohnräume umgibt, zu sehr eingeengt wird und die vorhandene Wohnruhe nachteilig beeinflußt. Alle Eigentümer stimmen jedoch einer Bebauung des Hintergeländes grundsätzlich zu.

Eigentümer der noch nicht bebauten Baugrundstücke wünschen dagegen eine der zentralen Lage entsprechende Bebauung. An die Stadt, die ein unbebautes Grundstück im Planbereich besitzt, wurden schon mehrere Anträge auf Verkauf eines Baugrundstückes gerichtet. Innerhalb der Stadt Lüdenscheid gibt es demnach viele Bürger, die gerne das städtische Grundstück erwerben würden, um es mit einem oder mehreren Wohnhäusern zu bebauen.

Auch wird mit einer Bebauung den privaten Belangen derjenigen Rechnung getragen, die ein Wohngebäude auf ihren Grundstücksflächen errichten wollen oder die ein derartiges Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines Wohngebäudes erwerben möchten. Mit der Erfüllung der Wohnbedürfnisse einiger ihrer Bürger berücksichtigt die Stadt auch zugleich einen öffentlichen Belang.

Außerdem liegt es im Interesse einer gesunden Stadtentwicklung, möglichst dicht am Stadtzentrum ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derartiger Wohnraum verursacht keine öffentlichen Investitionen für Infrastruktureinrichtungen, da sie im Innenstadtbereich vollzählig vorhanden sind. Die Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich erspart darüber hinaus die Inanspruchnahme wertvollen Naturraumes am Stadtrand. Zwar wird durch die neuen Wohngebäude auch Autoverkehr in das Hintergelände gezogen, jedoch macht dieser nur einen Bruchteil des Autoverkehrs aus, der durch die gleiche Anzahl neuer Wohnungen am Stadtrand ausgelöst würde. Wegen der Stadtnähe kann angenommen werden, daß ein Großteil der Besorgungen der künftigen Bewohner zu Fuß erledigt werden.

Wird das Auto genutzt, so werden damit nur relativ kurze Wege zurückgelegt. Bewohner am Stadtrand müssen ihr Auto häufiger benutzen und legen dabei sehr viel längere Wege zurück, wodurch eine sehr viel größere Anzahl von Wohnungen durch Verkehrsbelästigungen in Mitleidenschaft gezogen wird.

Aus diesen städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, neben den bebauten Grundstücken auch das unbebaute Hintergelände als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Um den vorhandenen Wohngebietscharakter zu bewahren und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden, werden die an sich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich für nicht zulässig erklärt.

IV. Maß der baulichen Nutzung

Es besteht ein öffentliches Interesse daran, das Maß der baulichen Nutzung um so höher anzusetzen, je geringer die Entfernung der Grundstücke vom Stadtzentrum ist. Es entspricht dem städtebaulichen Leitbild der Stadt, daß die bauliche Konzentration vom Stadtrand zum Stadtzentrum hin zunimmt. Weil im Zentrum ein umfassendes Angebot der Konsumentenversorgung sowie die zentralen Einrichtungen des administrativen, kulturellen und sozialen Sektors vorhanden sind, ist zwangsläufig ein Wohnungsstandort um so begehrt, je näher er am Stadtzentrum liegt. Die Förderung dieses Konzentrationsprozesses liegt im öffentlichen Interesse, weil damit eine bessere Auslastung der zentralen Infrastruktureinrichtungen sowie eine Verminderung des Autoverkehrs einhergeht. Auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine städtebauliche Konzentration gefördert, weil dies zu einer geringeren Inanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand führt. Die verdichtete Baustruktur ist dann besonders erstrebenswert, wenn in der Nachbarschaft solche Wohnquartiere, Naherholungszentren und Freiflächen vorhanden sind.

Das Plangebiet liegt nur ca. 800 m Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Ausläufer des dortigen Kerngebietes, die Knapper Straße, nähern sich dem Plangebiet auf 400 m Luftlinie (Fußgängerentfernung). Unmittelbar benachbart dem Plangebiet ist ein großes Sportplatzgelände, und ca. 250 m westlich beginnt der große Lüdenscheider Stadtpark. Das Plangebiet ist umgeben von leistungsfähigen Straßen, die mit beidseitigem Baumbewuchs als Alleen gestaltet sind. Durch diese Lagegunst ist das Plangebiet für eine Konzentration von Wohnungen prädestiniert.

Den öffentlichen Belangen, die für eine bauliche Verdichtung sprechen, steht der Wunsch der in dem Bereich wohnenden Bürger entgegen, die eine möglichst geringe bauliche Ausnutzung wünschen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange setzt die Stadt das Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

1. Geschoßzahl

Da in dem Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise vorherrscht, soll die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt werden. Eine höhere Geschoßzahl, die in der Nähe des Sportplatzes vertretbar wäre, wird aus Rücksichtnahme auf die Bewohner der benachbarten Wohngebäude nicht festgesetzt. In zwei kleinen Teilbereichen wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, weil hier mit zwei Vollgeschossen eine zu große Baumasse ermöglicht würde.

2. Grundflächenzahl

Die in der Baunutzungsverordnung mit 0,4 als Höchstgrenze für Wohngebiete angegebene Grundflächenzahl soll im gesamten Plangebiet auf 0,25 reduziert werden. Damit wird erreicht, daß zwischen den Wohngebäuden ausreichend private Grün- und Gartenflächen verbleiben werden.

3. Geschoßflächenzahl

Bei einer zweigeschossigen Bauweise wäre die Ausnutzung der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstgrenze von 0,8 städtebaulich erstrebenswert. Damit ließe sich eine noch relativ maßvolle Verdichtung erzielen. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Parkstraße weist teilweise eine Geschoßflächenzahl von 0,9 auf. Für das südlich angrenzende Plangebiet "Widukindweg" wurde jedoch nur eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Ursprünglich bestand daher die Absicht, das Maß der baulichen Nutzung auf 0,7 festzusetzen, einer Zahl, die in der Mitte der beiden vorgenannten liegt. Obwohl damit schon ein Ausgleich der unterschiedlichen Interessen erzielt würde, soll die Geschoßflächenzahl noch weiter auf 0,5 für die Gebietsteile mit zweigeschossiger Bauweise und auf 0,35 für die mit eingeschossiger Bauweise reduziert werden.

V. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Grundflächenzahl von 0,25 ist bereits gewährleistet, daß der weitaus überwiegende Teil der Grundstücksflächen nicht überbaut werden darf. Für eine darüber hinausgehende Differenzierung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich keine erkennbare städtebauliche Notwendigkeit (z. B. getrennt für jedes Gebäude).

Im südlichen Planbereich darf die Lücke zwischen den Gebäuden Sachsenstraße 8 und 12 nicht bebaut werden, weil hier ein

erhaltenswerter Baum steht. Die überbaubaren Flächen sind im übrigen so gestaltet, daß die Eigentümer der bebauten Grundstücke Gelegenheit haben, ihre Wohnhäuser zu vergrößern, um damit zur Verdichtung des Wohnflächenangebotes in der Innenstadt beizutragen. Dies dient der Verwirklichung des Planzieles.

Im südlichen Planbereich ist durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit gegeben, daß im Raum zwischen den Gebäuden Widukindweg 1, Widukindweg 3 und Sachsenstraße 8 ein Gebäude errichtet werden kann. Dadurch entsteht nach Auffassung der Stadt keine unzumutbare Beeinträchtigung der genannten Gebäude, zumal deren Eigentümer schriftlich einer Bebauung zugestimmt haben, die noch näher an ihre Grundstücksgrenzen heranreicht.

Auch für das Gebäude Widukindweg Nr. 3 bedeutet die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine unzumutbare Beeinträchtigung. In diesem Haus ist auf der Westseite nur ein Büroraum mit nach Westen ausgerichteten Fenstern, dessen Nutzung nicht dadurch eingeschränkt wird, daß auf dem Nachbargrundstück in ca. 15 m Entfernung ein Wohnhaus entstehen könnte.

Auch für das Wohngebäude Sachsenstraße 8 entsteht durch die im Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit, im Hintergelände ein eingeschossiges Wohnhaus zu errichten, keine unzumutbare Beeinträchtigung, da dieses Gebäude genügend Freiraum auf seiner Süd-, West- und Nordseite besitzt.

Am Beispiel der beiden im Hintergelände bereits errichteten Gebäude Sachsenstraße 12 b und 18 wird deutlich, daß gewisse Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung hingenommen werden. Der Eigentümer des Wohnhauses Sachsenstraße 18 hat ein eingeschossiges Wohnhaus auf seinem Grundstück errichtet, obwohl in nur ca. 6,50 m Entfernung auf dem südlich gelegenen Grundstück ein zweigeschossiges Gebäude stand. Später hat er sogar einen zweigeschossigen Anbau des südlich gelegenen Wohnhauses gestattet, der nur 2 m von seiner südlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und dadurch die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse beschattet. Offenkundig hat der Eigentümer des Hauses Sachsenstraße 18 die Vorteile, die das Wohnen in der Nähe der Innenstadt bietet, höher gewertet, als die Nachteile, die ihm durch die bauliche Verdichtung entstehen.

Es wird nicht verkannt, daß die in der Nähe der vorhandenen Häuser liegenden Freiräume für die Nutzung der vorhandenen Häuser von erheblicher Bedeutung sind. Von größerer Bedeutung sind sie jedoch nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid für die städtebauliche Entwicklung und für die Bürger der Stadt, die gerne in Innenstadtnähe wohnen möchten. Insofern schränkt die Stadt Lüdenscheid das Rücksichtnahmegebot im Interesse städtebaulicher Entwicklungen ein.

Die bisherige städtebauliche Entwicklung hat dazu geführt, daß die an der Sachsenstraße gelegenen Gebäude, die zum Zeitpunkt ihrer Entstehung am Stadtrand lagen, nunmehr als innenstadtnahe Wohngebäude gelten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Verdichtung nachvollzogen, die sich in benachbarten Wohnquartieren bereits ergeben hat. Durch die Einengung der außerhalb der Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke liegenden Freiräume wird nach Auffassung der Stadt nur eine Beeinträchtigung hervorgerufen, die nicht über das hinausgeht, was in vergleichbaren innenstadtnahen Wohngebieten üblich ist.

VI. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet werden können. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind in der offenen Bauweise generell Häuser mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Hiergegen wenden sich die Bewohner der benachbarten bebauten Grundstücke, da sie darin eine Beeinträchtigung der vorhandenen baulichen Struktur erkennen. In der Tat haben die vorhandenen Gebäude deutlich geringere Abmessungen. Die maximale Seitenlänge der Baukörper wird deshalb auf 14 m begrenzt. Dieses Maß liegt im Rahmen der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser. Zur Erhaltung des derzeitigen baulichen Erscheinungsbildes soll es für die künftigen Gebäude das Höchstmaß sein. Deshalb wird auch auf die Ausschöpfung der nach § 6 Abs. 6 BauO NW möglichen 16 m Gebäudetiefe verzichtet und die Breite der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls auf 14 m begrenzt.

VII. Störende Schallimmissionen vom Sportplatzbetrieb

Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Jahn-Stadion war vor dem Jahre 1970, bevor das moderne Nattenberg-Stadion entstand, der bedeutendste Sportplatz der Stadt und damit auch Austragungsort publikumswirksamer Sportveranstaltungen. Die Anwesenheit von mehreren tausend Zuschauern bei wichtigen Fußballspielen soll seinerzeit keine Seltenheit gewesen sein. Heute jedoch hat das Publikumsinteresse stark abgenommen; seit 1970 sind selten mehr als 100 Zuschauer festzustellen.

Durch Messungen von Schallimmissionen an Sportplätzen ist der Stadt Lüdenscheid bekannt, daß die höchstzulässige Lärmschwelle auch bei Sportplatzbetrieb mit wenig oder keinem Publikum für die benachbarten Wohngebäude überschritten wird. Dennoch ist weder der Stadt noch den

Sportvereinen jemals bekanntgeworden, daß sich die Bewohner der benachbarten Wohnhäuser über unzumutbaren Lärm beklagt haben. Vielmehr galt das Wohnen in der Nachbarschaft des Jahn-Stadions sogar als besonders attraktiv, weil man quasi kostenlos den Sportveranstaltungen auf dem tiefergelegenen Sportplatz zuschauen konnte. Da der Sportplatz bereits vor der Errichtung der meisten benachbarten Wohnhäuser bestand, haben sich die Bewohner dieser Häuser von vornherein auf den Sportplatzbetrieb eingestellt und dessen Lärmemissionen nicht als Belästigung empfunden.

Dennoch könnte es sein, daß neue Bewohner unter Berufung auf die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes die Stadt veranlassen könnten, den Sportplatzbetrieb wesentlich einzuschränken. Um dies zu verhindern, sollen die sportplatznahegelegenen künftigen Wohngebäude nur unter der Einschränkung zugelassen werden, daß sie sich selbst durch Einbau dämmender Fenster und Türen (z. B. Balkontüren) gegen die störenden Schallimmissionen vom Sportplatz- und Turnhallenbetrieb schützen.

VIII. Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Stadt bekannt, daß neu ausgewiesene Baugrundstücke im Bereich des Flurstückes 19, Flur 28, keinen guten Baugrund aufweisen. Berichten zufolge seien sie vor 50 - 60 Jahren mit der Schlacke aus einer an der Parkstraße gelegenen Ziegelei um einige Meter aufgeschüttet worden. Aufgrund der Erkenntnisse moderner Bodenmechanik bedeutet die Tatsache unsicheren Baugrundes keine starke Beeinträchtigung. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten bei der Gründung von Bauvorhaben sind relativ geringfügig und können angesichts der Vorteile, die die Bebauung dieser Grundstücke bieten, hingenommen werden.

IX. Erschließung und Versorgung

Das Bebauungsplangelände wird durch die z. T. bereits vorhandene, von der Sachsenstraße nach Osten hin abzweigende Straße in Form einer Sackgasse erschlossen. Wegen des zu erwartenden geringfügigen Verkehrs soll die Verkehrsfläche als Mischfläche, d. h. ohne Trennung von Fuß- und Fahrweg ausgebaut werden. Die vorhandene Straße wird verlängert und am Ende mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen sowie mit vier öffentlichen Stellplätzen versehen.

Im Einmündungsbereich auf die Sachsenstraße wird eine "Stellfläche für bewegliche Abfallbehälter für die Anlieger des Wohnweges" dargestellt, damit die wöchentlich anfahrenden Müllfahrzeuge nicht in den Wohnweg hineinfahren müssen. Für die nur wenige Male im Jahr stattfindenden Fahrten von Versorgungsfahrzeugen (z. B. Ölwagen, Möbelwagen) wird es aufgrund der in anderen Wohngebieten gemachten Erfahrungen als zumutbar erachtet, daß sie erforderlichenfalls von der Sachsenstraße aus rückwärts in den 4,75 m breiten Wohnweg einfahren können und sich dabei entsprechend den in einem Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) geltenden Verkehrsvorschriften verhalten.

Innerhalb der Verkehrsfläche sollen die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Am

Ende der Wendeanlage wird eine 3,50 m breite Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der dahintergelegenen Grundstücksflächen belastet wird.

Die Erschließung der im Raum der Gebäude Widukindweg 1 und 3 sowie Sachsenstraße 8 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann über vertragliche Regelungen bei der Grundstücksveräußerung erfolgen, weil die überplanten und für die Erschließung erforderlichen Flurstücke im Besitz der Stadt sind.

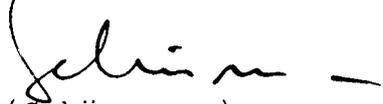
X. Kosten und Folgemaßnahmen

Da die Verkehrsfläche sich im Eigentum der Stadt befindet, entstehen hierfür keine Grunderwerbskosten. Für die Herstellung der Verkehrsflächen werden nach einer überschlägigen Berechnung 85.000,00 DM aufzuwenden sein. 90 % der Erschließungskosten werden im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert; die restlichen 10 % müssen im Haushaltsplan der Stadt Lüdenscheid zur Verfügung gestellt werden.

Die Grundstücksregelungen können weitgehendst auf freiwilliger Basis erfolgen. Für den Fall, daß einzelne private Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern zu klein sind, gibt der Bebauungsplan u. a. auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern, die ohne Abstandsfläche zu einer Nachbargrenze hin errichtet werden können.

Lüdenscheid, den 10.09.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schönemann)
Techn. Beigeordneter

9.9.1985
