

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 645
"Hohfuhrstraße/Carl-Berg-Weg"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Lüdenscheid das Ziel, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der wohnungsnahen Erholung eine innerstädtische Grünfläche langfristig zu sichern und sie der Öffentlichkeit als Park zugänglich zu machen. Die städtebauliche Begründung dafür ergibt sich aus dem Defizit an derartigen Grünflächen im Bereich südwestlich des Stadtkernes. Der Park soll der Bevölkerung als Naherholungsfläche dienen. Angestrebt wird eine zusammenhängende, fußläufig durchquerbare Grünfläche, der in ihrer Gesamtheit erhebliche Bedeutung, insbesondere für die unmittelbar angrenzenden, dicht besiedelten Wohngebiete, zukommt.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend der o. g. städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Demzufolge wird der innere Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Die im nördlichen Plangebiet dargestellte Fläche für Gemeinbedarf wird in Abstimmung mit den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen mit der Zweckbestimmung "Kindergarten, Jugendheim" versehen; für einen Teilbereich erfolgt entsprechend der bisherigen Nutzung eine Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz". Die vom Carl-Berg-Weg und der Hohfuhrstraße begrenzten Wohngrundstücke werden in Abstimmung mit der geplanten Bebauungsplanfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, die Grundstücke der Gebäude Hohfuhrstraße Nr. 34 bis 36 als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", entsprechend der Nutzung als Kreiskirchenamt.

3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet

In Abstimmung mit den vorhandenen Nutzungen werden große Teile des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den Wohngebäuden sollen hier auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Darüber hinaus ist aus städtebaulichen Gründen beabsichtigt, aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zuzulassen, zumal deren Nutzungsumfang sich an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes zu orientieren hat. Die übrigen, nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden jedoch für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen dem vorhandenen, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietscharakter nicht entsprechen würden.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf wird durch das vorhandene Gebäude des Jugendheimes und den angrenzenden Spielplatz geprägt. In dem westlichen Bereich plant die Stadt Lüdenscheid die Errichtung eines Kindergartens mit darüber liegenden Mehrzweckräumen. Die entsprechende Baugenehmigung hierfür wurde am 05.06.1991 erteilt. Teilbereiche des bisherigen öffentlichen Spielplatzes sowie des nördlich angrenzenden Bolzplatzes werden in den Spielbereich des zukünftigen Kindergartens einbezogen und ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das bestehende Jugendheim wurde bereits im Jahre 1910, kurz vor der Entstehung der umliegenden Mehrfamilienhäuser an der Friedrich-Wilhelm-Straße durch die evangelische Kirchengemeinde errichtet. Als "Haus der Jugend" wird es seit nunmehr 82 Jahren für die Kinder- und Jugendarbeit sowie für diverse kulturelle Veranstaltungen genutzt. Insbesondere in den 60er und 70er Jahren verkörperte das mittlerweile im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befindliche Haus den jugendkulturellen Mittelpunkt der Stadt. Hier trafen sich täglich bis zu 250 Kinder und Jugendliche. Bei mehrmals in der Woche stattfindenden Großveranstaltungen (Rock- und Popmusikonzerte, Tanz- und Karnevalsveranstaltungen etc.) lag die Zahl der Besucher zum Teil noch wesentlich höher.

Dabei kam es vor allem Anfang der 80er Jahre zu größeren Störungen der Nachbarschaft. Eine Entkrampfung der Situation trat ab dem Jahre 1982 durch die Verlagerung größerer Veranstaltungen in das neugeschaffene Jugendzentrum Schillerbad ein. Seit dieser Zeit hat sich die Funktion des Hauses von einer stadtzentralen Einrichtung zum stadtteilorientierten Jugendheim entwickelt.

Mit dem geplanten Kindergartenneubau wird nunmehr von seiten der Stadt Lüdenscheid für den Gesamtbereich ein neues Nutzungskonzept angestrebt, dessen erklärtes Ziel auch eine weitere Verbesserung der Immissionssituation für die angrenzende Wohnbebauung ist.

An die Stelle des 1991 abgerissenen Saalanbaus am Haus der Jugend sollen zwei flächenmäßig um ca. 30 % reduzierte Mehrzweckräume im Obergeschoß des Kindergartens treten. Diese sind wie bisher schwerpunktmäßig für Vereinsveranstaltungen, Ausstellungen und andere kulturelle Veranstaltungen vorgesehen. Das bestehende Haus der Jugend steht nach entsprechenden Renovierungs- und Umbauarbeiten dem Jugendamt der Stadt Lüdenscheid für die sogenannte "Kinder- und Teeniarbeit" zur Verfügung. Diese soll sich gemäß Ratsbeschuß in der Hauptsache an die 6 - 15jährigen richten. Während im Erdgeschoß die Betreuung von Kindern im Vorschulalter geplant ist, soll die weitere Kinder- und Jugendarbeit im 1. Obergeschoß untergebracht werden. Eventuelle lärmintensivere Nutzungen werden hier ausschließlich in den neuen Gruppenräumen konzentriert.

Der jahrelang bestehende Mißstand hinsichtlich der Lärmemissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie Verabschiedungsgeräusche soll im Rahmen des Bebauungsplanes soweit wie möglich behoben werden. Vor allem im Bereich unmittelbar vor dem Haus der Jugend sowie auf dem Bolzplatzgelände herrschte eine völlig ungeordnete Parksituation durch Besucher und Bedienstete.

Zur Vermeidung von Störungen der angrenzenden Wohngebäude durch Besucherverkehr im Bereich Friedrich-Wilhelm- Straße/Am Südhang sowie in Anbetracht der guten Erreichbarkeit des Jugendheimes/Kindergartens durch den ÖPNV (Bushaltestelle Südstraße; Bushaltestelle Sauerfelder Straße mit Anfahrt durch sämtliche relevanten Buslinien) soll nun die Anzahl der zulässigen Parkflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in ihrem Umfang beschränkt werden. So werden Stellplätze und Garagen lediglich für die Bediensteten zugelassen, während Stellplätze und Garagen für Besucher auf dem Grundstück des Jugendheimes Kindergarten ausgeschlossen werden. Damit reduziert sich die Zahl der auf dem Grundstück notwendigen Stellflächen von derzeit 12 auf insgesamt 8. Da jedoch die grundsätzliche Pflicht zum Nachweis der Besucherstellflächen nicht aufgehoben ist, ist deren Sicherung auf dem in ca. 150 m Entfernung gelegenen Grundstück der Stadtwerke Lüdenscheid an der Südstraße 3 vorgesehen. Dies wird durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast für einen Teil der dort bereits vorhandenen Stellplätze sichergestellt.

Eine Verlagerung der mit dem Besucherverkehr verbundenen Lärmbelastung durch An- und Abfahrt von Fahrzeugen auf der Friedrich-Wilhelm-Straße in die nähere Umgebung des Jugendheims/Kindergartens ist somit nicht zu befürchten, zumal die im Straßenraum verfügbaren Parkflächen aufgrund des in diesem Bereich erheblichen Parkraumdefizits fast ausschließlich durch Anwohner belegt sind. Deren Bevorrechtigung bei der Nutzung des Parkraumes ist durch die überwiegende Ausweisung von Anwohnerparkflächen Rechnung getragen worden.

Um eine mißbräuchliche Nutzung der auf dem Grundstück verbleibenden Stellplätze für Bedienstete durch Besucher zu verhindern, wird die Zufahrt über die Straße Am Südhang von der Friedrich-Wilhelm-Straße aus mit einer Schranke versehen, die lediglich von den Bediensteten und den Anwohnern der Häuser Friedrich-Wilhelm-Str. 15 und 17 geöffnet werden kann.

Die Anzahl der auf dem Grundstück verbleibenden Stellplätze entspricht dem in einem durch 3geschossige Mehrfamilienhäuser geprägten Allgemeinen Wohngebiet üblichen Maß, so daß sich die durch sie hervorgerufenen Lärmemissionen in einem vertretbaren Rahmen bewegen dürften. Im Zuge der Umlageplanung wird dafür Sorge getragen, daß unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Immissionsgutachtens die einzelnen Stellflächen in größerem Abstand zur unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung errichtet werden. Obwohl auch zukünftig Geräuschentwicklungen durch Fußgänger nicht ausgeschlossen werden können, führt die dargelegte Plankonzeption in Verbindung mit den getroffenen Lärmschutzmaßnahmen nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid in Anwendung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme insgesamt zu einer Verbesserung der Immissionsituation für die angrenzende Wohnbebauung. Die bereits erteilte Baugenehmigung für den Kindergarten wird in diesen Punkten mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt.

Auch das Grundstück des Kreiskirchenamtes wird entsprechend seiner Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich hauptsächlich an den vorhandenen Ausnutzungen.

Die Grundstücke sind mit einer Ausnahme an der Hohfuhrstraße/ Carl-Berg-Weg vollständig bebaut, so daß die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur im Falle baulicher Erweiterungen oder vollständiger Gebäudeerneuerung zum Tragen kommt. Für das zuvor genannte unbebaute Grundstück wird aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten Erschließung eine überbaubare Fläche festgesetzt, auf der ein bis zu 3 Vollgeschosse betragendes Gebäude errichtet werden kann.

Auch auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird das Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen Gebäudebestand angepaßt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten/Jugendheim" berücksichtigt das dortige Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit einer entsprechenden Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche den geplanten Kindergartenbau.

Öffentliche Grünfläche

Die Schaffung einer fußläufig durchquerbaren, zentralen öffentlichen Grünfläche ist das Hauptanliegen des Bebauungsplanes. Sie besteht aus einem nordöstlichen Teil, der sich größtenteils schon im städt. Besitz befindet und einem südwestlichen, im Privatbesitz befindlichen Teil, der zu dem Grundstück Hohfuhrstr. 42 gehört. Letzteren Bereich beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid käuflich zu erwerben. Beide Teile der künftigen öffentlichen Parkanlage sind dicht mit Bäumen bestanden.

Die Erhaltung und Pflege dieser Grünfläche ist für das Kleinklima in dem dicht besiedelten innerstädtischen Bereich der Stadt Lüdenscheid von großer Bedeutung. Diese Grünfläche dient als Sauerstoffspender, Staubfilter sowie als Feuchtigkeits- und Temperaturregulator. Der innerstädtischen Bevölkerung soll diese Grünfläche zugänglich gemacht werden, um ihrem Bedürfnis nach wohnungsnaher Erholung zu entsprechen.

Der Teil der Grünfläche, der zu dem Grundstück Hohfuhrstr. 42 gehört, wurde mit Datum vom 05.04.1990 gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW in die Denkmalliste eingetragen.

Das Gebäude Hohfuhrstr. 42, Villa Berg, das auf dem gleichen Grundstück stehende Kutscherhaus sowie die gesamte zur Villa gehörende Parkanlage werden als einheitliches Denkmal betrachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich den Forderungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach Denkmäler zu erhalten sind, unterzuordnen.

Von seiten der Eigentümer besteht jedoch Interesse, einen großen Teil des Parkes mit Wohnhäusern zu bebauen. Diese Absicht ist nicht nur unvereinbar mit den hier vorliegenden denkmalpflegerischen Bindungen, sondern läuft auch dem zuvor erläuterten städtebaulichen Planungsziel zuwider.

Der Bebauungsplan setzt daher den nordwestlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest. Dabei soll sich die Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche durch die Öffentlichkeit angesichts ihrer Denkmalswürdigkeit und ökologischen Bedeutung weitgehend auf die fußläufige Durchquerung beschränken.

Die genaue Festlegung der angestrebten Fußwegeverbindung in diesem Bereich erfolgt in enger Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes. Der südöstliche, bebaute Teil des Grundstückes kann in Privatbesitz verbleiben. Die hier festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, ergibt sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für die Villa und das Kutscherhaus. Die sich anschließende, bereits im städtischen Besitz befindliche Grünfläche stellt sich derzeit als von Spielflächen geprägte Parkanlage dar und wird aus diesem Grunde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit integrierten Kinderspielflächen" festgesetzt. Diese Festsetzung basiert als Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt hat für die gesamte öffentliche Grünfläche einen landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, der die Rekonstruktionsplanung des Villengartens und die Raumaufteilung und Wegeführung für den Gesamtbereich zum Inhalt hat. Der Begleitplan enthält auch eine Bewertung des vorhandenen Baumbestandes und ist insoweit Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes, die erhaltenswürdige Bäume in ihrem Bestand sichern.

Der im nordöstlichen Planbereich bereits vorhandene Bolzplatz wurde in reduzierter Form als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Bolzplatz", festgesetzt. Die Zurücknahme der bisherigen Bolzplatzfläche erfolgt aufgrund eines geänderten Nutzungskonzeptes für das Haus der Jugend. Dieses sieht die Einrichtung einer dritten Kindergartengruppe mit zusätzlichen Außenspielflächen im westlichen Bereich des derzeitigen Bolzplatzes vor. Letzterer ist auch zukünftig für den Benutzerkreis der bis zu 15jährigen Kinder und Jugendlichen gedacht. Um unverträgliche Lärmbelastigungen der benachbarten Wohnungen zu vermeiden, wurden die Öffnungszeiten beschränkt (s. u.). Durch die Nachbarschaft zu dem von hauptamtlichen Mitarbeitern betreuten Jugendheim ist gewährleistet, daß das Auf- und Abschließen des Bolzplatzes rechtzeitig erfolgt.

Lärmschutzmaßnahmen am Kindergarten, Jugendheim und am Bolzplatz

Angesichts der engen Benachbarung von Wohngebäuden, Jugendheim und Bolzplatz hat die Stadt Lüdenscheid durch eine Immissionsprognose die mögliche Lärmbelastung der dem Jugendheim und dem Bolzplatz benachbarten Wohngebäude untersuchen lassen.

Um auch lärmintensivere Veranstaltungen wie Vereinsfeiern und Diskotheken in den Mehrzweckräumen des Neubaus sowie den Gruppenräumen im Obergeschoß des Altbaus durchführen zu können, müssen beim Bau der Mehrzweckräume über dem Kindergarten sowie bei Nachbesserungen am Altbau die im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmeße für Dachkonstruktion und Fenster eingehalten werden. Da bei derartigen Veranstaltungen zur Einhaltung dieser Werte die Fenster geschlossen gehalten werden müssen, sind Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich.

Diese dürfen ihrerseits natürlich ebenfalls keine unzulässigen Störgeräusche erzeugen. Nach Auffassung des Gutachters kann eine derartige Anlage dann aus akustischer Sicht als ausreichend dimensioniert angesehen werden, wenn die Lüftungsgeräusche im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser um 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für die Nachtzeit gemäß Entwurf der VDI-Richtlinie 3724 von Februar '89 liegen. Von seiten der Stadt Lüdenscheid wird im Zuge des Anlageneinbaus dafür Sorge getragen, daß diese Vorgaben entsprechend berücksichtigt werden.

Nach Abschluß von Veranstaltungen kommt es lt. Gutachten erfahrungsgemäß zu erheblichen Lärmbelastigungen durch Anlassen von Motoren, Türeenschlagen und Verabschiedungen, die besonders nach 22.00 Uhr den zulässigen Spitzenschallpegel erheblich überschreiten. Durch die Unzulässigkeit von Besucherparkflächen auf dem Grundstück des Jugendheimes/ Kindergartens, eine optimierte Umlageplanung mit erhöhten Abständen der Stellflächen zur angrenzenden Wohnbebauung und die angesichts der vorhandenen Parkraumsituation nahezu aussichtslose Möglichkeit eines "Ausweichparkens" im Bereich der Friedrich-Wilhelm-Straße ist jedoch von einer erheblichen Reduzierung der durch diese Aktivitäten hervorgerufenen Lärmimmissionen auszugehen. Da somit die Voraussetzungen für die vom Gutachter empfohlene Vorverlegung des Veranstaltungsendes in den Mehrzweckräumen sowie im Altbau kaum mehr gegeben sind, ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen Lärmschutzmaßnahmen lediglich für den Altbau ein genereller Veranstaltungsschluß von 22.00 Uhr.

Um den zulässigen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten, darf der Bolzplatz lt. Gutachten im Planbereich in dem Zeitblock von 8.00 - 20.00 Uhr maximal zwei Stunden bespielt werden, an Sonn- und Feiertagen nur 1 1/2 Stunden. Die zwischenzeitlich infolge des notwendigen Spielflächenbedarfs für die Einrichtung einer dritten Kindergartengruppe reduzierte Bolzplatzfläche führt nach Auskunft des Gutachters zu keiner anderslautenden Beurteilung. Eine derartige Begrenzung der Gesamtspieldauer je Tag erscheint jedoch wenig sinnvoll und kommt einer Schließung des Bolzplatzes gleich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier aufgrund des wertvollen Baumbestandes in den Randbereichen nicht durchführbar.

Aus diesem Grunde werden in Verbindung mit einer entsprechenden Einzäunung unter Ausschluß von lärmintensiven Ballfangzäunen die Öffnungszeiten für den Bolzplatz auf fünf Stunden werktags (15.00 - 20.00 Uhr) und vier Stunden an Sonn- und Feiertagen (15.00 - 19.00 Uhr) begrenzt; Öffnung und Schließung werden vom Hausmeister des benachbarten Jugendheimes überwacht. Die vorgesehenen Öffnungszeiten stellen innerhalb des Bebauungsplanes das Maximum an Nutzungsmöglichkeit dar, das unter Berücksichtigung des bestehenden Schutzanspruches der angrenzenden Anwohner im Rahmen einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange noch vertretbar ist.

Die Zulassung einer vier- bzw. fünfstündigen Spielzeit führt während der Normalzeiten zu einer Überschreitung des gemäß Entwurf der VDI-Richtlinie 3724 zulässigen Beurteilungspegels von 55 dB(A) um 4 dB(A) werktags und 4,5 dB(A) an Sonn- und Feiertagen. Diese Überschreitung wird aus folgenden Gründen für tolerierbar gehalten:

1. Es handelt sich um die einzige bestehende Anlage dieser Art im weiteren Umfeld. Eine Ersatzfläche kann nicht gefunden werden.
2. Der Bolzplatz wird von den Kindern und Jugendlichen stark genutzt. Dies zeigt den tatsächlichen, sehr großen Bedarf aus dem Wohnumfeld. Die Stadt sieht sich somit in der Verpflichtung, auch den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen dieser Altersgruppe zu entsprechen.
3. Spielen und Bolzen sind Nutzungen, die sich als Bedarf eines Wohngebietes automatisch ergeben, da Kinder hier nicht ausgeschlossen werden können. Unter Berücksichtigung des in gewachsenen städtebaulichen Situationen heranzuziehenden Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme erscheint nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid die Hinnahme geringfügig überhöhter Lärmwerte durch die anliegenden Anwohner im Wege einer "Mittelwertbildung" zwischen zulässiger (55 dB(A)) und tatsächlicher (62 dB(A)) Belastung während der Normalzeiten gerechtfertigt. Die in diesem Zusammenhang im Rahmen der VDI-Richtlinie enthaltene Forderung, die zu dulddenden Geräuscheinwirkungen sollen diejenigen Richtwerte nicht überschreiten, die für die Gebietsart mit dem nächst niedrigeren Schutzanspruch gelten, wird mit den errechneten Werten erfüllt.
4. In den Ruhezeiten, in denen laut Richtlinie ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig wäre, kann nicht gespielt werden. Dem Anspruch der Anwohner auf Einhaltung bestimmter Ruhezeiten wird somit über Gebühr Rechnung getragen.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen durch die an das Plangebiet grenzende Hohfuhrrstraße wurde auf das Berechnungsverfahren der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von Mai 1987 zurückgegriffen. Bei einer lt. Generalverkehrsplan Lüdenscheid von 1982 für 1995 prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von max. 2.400 Kfz ergeben sich danach Belastungswerte von höchstens 55 dB (tags) und 43,2 dB (nachts). Aktuellere Verkehrszählungen ergaben, daß diese Prognosewerte bereits zum heutigen Zeitpunkt erreicht werden. Die errechneten Belastungen sind also als durchaus realistisch einzuschätzen. Da die ermittelten Werte trotz der innenstadtnahen Lage noch den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete entsprechen, wird aufgrund der Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes für entsprechende Minderungsmaßnahmen im Vergleich zur daraus resultierenden immissionsseitigen Verbesserung auf die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Hohfuhrrstraße verzichtet.

Gleiches gilt für die Wohngebäude entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße, zumal die dortige Verkehrsbelastung mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von max. 1.500 Kfz erheblich niedrigere Belastungswerte erwarten läßt.

Altlasten

Auf dem Grundstück Hohfuhstraße 38 befindet sich im Hintergelände, jedoch nicht mehr im Bereich des Kindergartens, eine Altablagerung. Da im Kataster der Altablagerungen kein ausreichendes Informationsmaterial vorhanden war, hat die Stadt Lüdenscheid eine Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung für die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Kinderspielplatz erstellen lassen.

Durch die Bohrungen wurden verschiedene Asche-, Kohle- und Schlackehorizonte zwischen 70 und 420 cm Tiefe und von maximal 20 cm Stärke erbohrt. Ein Teil dieser Proben wies geringfügig erhöhte Blei-, Kupfer- und Chromwerte auf.

Nach übereinstimmender Gefährdungsabschätzung des Gutachters und der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises liegt keine Gefährdung des Grundwassers vor, da die Mächtigkeit der betreffenden Schichten und die Überschreitung der Werte hierfür nicht ausreichend seien. Eine Gefährdung für die Nutzung als Kinderspielplatz liegt unter Zugrundelegung der Empfehlungen des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 10.08.1990 "Metalle auf Kinderspielplätzen" ebenfalls nicht vor, sofern die bereits vorhandene Mindestüberdeckung von 70 cm Erdreich bestehen bleibt.

Die Altlast ist im Bebauungsplan im Sinne der Gutachten gekennzeichnet. Auf den entsprechend gekennzeichneten, allesamt im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befindlichen Flächen werden keine Maßnahmen vorgenommen, durch die das vorhandene Geländeniveau abgetragen wird, so daß die Mindestüberdeckung von 70 cm Boden gewahrt bleibt. Entsprechend der Empfehlung der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises wird der in Rede stehende Böschungsbereich von seiten der Stadt Lüdenscheid durch eine fachgerechte bodendeckende Bepflanzung gegen Abtrag und Auswaschung gesichert.

Verkehrsflächen/Fußwege

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich in einem ausgebauten Zustand und bedürfen daher keiner Einbeziehung in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Im südlichen Planbereich wurde aufgrund des räumlichen Zusammenhanges der Bauflächen auch ein ca. 110 m langer Abschnitt des Carl-Berg-Weges mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur fußläufigen Erschließung der geplanten Parkanlage wurden ausgehend von der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Hohfuhrrstraße und dem bereits vorhandenen Fußweg Am Südhang entsprechende Flächen festgesetzt, die an das künftige Wegenetz der Parkanlage anknüpfen werden.

Die Ausweisung dieser öffentlichen Fußwege ist auch notwendig, um die im Hinterglände liegenden öffentlichen Kinderspielflächen erreichen zu können. Eine Anbindung ist sonst durch die Vergrößerung der Flächen für Gemeinbedarf und den Anbau des Kindergartens nicht mehr möglich.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH in ausreichendem Maße sichergestellt. Das Leitungsnetz ist in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Die Hausabfälle werden zur Mülldeponie des Märkischen Kreises nach Lüdenscheid Klein-Leifringhausen gefahren. Durch Um- oder Neubau anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück einplaniert werden. Sollte dies in Einzelfällen nicht möglich sein, so ist der Bodenaushub auf eine genehmigte Deponie des Märkischen Kreises zu fahren.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Kläranlage Stephansohl an der B 54.

5. Kosten

Die der Stadt Lüdenscheid durch den Kindergartenneubau entstehenden Kosten werden auf 2,5 Mio. DM geschätzt, die Kosten für den Erwerb, die Erschließung und Herrichtung der öffentlichen Parkanlage im Hintergelände der Villa Berg auf 750.000,00 DM.

Lüdenscheid, den 07.10.1993

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

7.10.93

