

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 651

"Kölner Straße / Lohmühlenstraße"

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Südwestlich der Innenstadt befindet sich zwischen der Kölner Straße, der Lohmühlenstraße und der Straße Luisental eine Brachfläche, auf der eine Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 50 neuen Wohnungen realisiert werden soll. Geplant ist eine III-geschossige Blockrandbebauung mit einer gemeinschaftlichen Tiefgarage im Blockinnenbereich. Das Dach der Tiefgarage soll begrünt werden und den Anwohnern als Grünzone dienen.

Um den zusätzlich entstehenden Anwohnerverkehr zu ordnen und zu leiten, soll der Einmündungsbereich Kölner Straße/Lohmühlenstraße überplant werden. Ziel ist eine verkehrlich sichere Eingliederung der geplanten Tiefgaragenzufahrt in das dortige vorhandene Verkehrsnetz.

Ferner soll ein Teilstück der Kölner Straße in den Planbereich aufgenommen werden, da eine verkehrlich sichere Überquerungshilfe in Höhe der Bushaltestellen vorzusehen ist.

In diesem Zusammenhang soll für das Baugrundstück, daß sich derzeit planungsrechtlich unter Beachtung des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 316 als unverplanter Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches beurteilt, die bauliche Ausnutzung allgemeinverbindlich festgesetzt werden. Ziel ist die städtebauliche Einfügung des Wohnbauprojektes in die umgebende Bebauung.

Ferner ergeben sich Änderungen am Zuschnitt des Grundstückes, die aus Abweichungen des Gebäudeentwurfes von den Bauflichten des alten Fluchtlinienplanes Nr. 316 folgen.

2. Abgrenzung des Plangebietes / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überdeckt einen innerstädtischen Bereich zwischen der Kölner Straße, der Lohmühlenstraße und der Straße Luisental. Südwestlich wird der Bebauungsplan durch einen bestehenden Fußweg begrenzt, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 538 "Kölner Straße/Ramsberghang" aus dem Jahre 1966 geradlinig festgesetzt ist. Dieser Fußweg wird entsprechend seiner geschwungenen Lage in der Örtlichkeit neu festgelegt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf dem angrenzenden Flurstück 228 befindet sich entlang der Kölner Straße eine III-geschossige Gebäudezeile (Nr.97, 99, 101), die ausschließlich Wohnzwecken dient.

Der alte Bebauungsplan Nr. 538 setzt dieses Grundstück als MI-Gebiet fest.

Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung und der städtebaulichen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahre 1975 soll dieses Grundstück in das neue Plangebiet einbezogen und zu einem allgemeinen Wohngebiet mit den Nutzungskategorien des § 4 der Baunutzungsverordnung umgewidmet werden.

In den überplanten Teilbereichen treten die Darstellungen des Fluchtlinienplanes Nr. 316 sowie die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 538 "Kölner Straße/Ramsberghang" mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 651 außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 651 "Kölner Straße/Lohmühlenstraße" ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid entwickelt.

3. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Nach einer Flächenbilanzierung und einer Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahre 1990 ist die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet bisher von einer jährlichen Grundnachfrage nach ca. 150 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Für das gegenwärtige Wohnraumdefizit sind im wesentlichen folgende Faktoren verantwortlich: Die Bevölkerungsfortschreibung bezogen auf das Stadtgebiet zeigt über Jahre eine positive Wanderungsbilanz, die 1990 ihren Höhepunkt hatte und in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat. Die Gruppe von Wohnungssuchenden im Stadtgebiet selbst, deren Wohnbedürfnisse angestiegen sind und deshalb eine größere Wohnung wünschen und suchen, erhöht zusätzlich den Druck auf die Wohnungsnachfrage. Die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten sei in diesem Zusammenhang als zusätzlicher Faktor genannt.

Die heute drängenden Wohnungsprobleme erfordern nach Schätzungen der Stadtverwaltung zur Bedarfsdeckung innerhalb Lüdenscheids eine durchschnittliche Wohnungsneubaurate von 300 - 400 WE pro Jahr, um den Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990 zu bewältigen.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheids zeigt, daß der Lüdenscheider Wohnungsmarkt bei den neugebauten Wohnungen mit einer Verzögerung von 2 - 3 Jahren auf die höchsten Bevölkerungszuwächse reagiert. Die Aufwärtsentwicklung bei den neugeschaffenen Wohnungen erreichte erst 1992 die bisherige Höchstmarke von 408 WE pro Jahr.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinden Balve und Herscheid) gelten landesrechtliche Verordnungen, in denen bestimmte Beschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte bei der Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt sind.

Diese landesrechtlichen Bestimmungen beziehen sich speziell auf Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 24.04.1990) bzw. mit Mietwohnungen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit fünfjähriger Kündigungsfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - Kündigungssperrfristverordnung - KSpVO - vom 19.03.1991) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Da die Stadt Lüdenscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises an die Bestimmungen dieser Verordnungen gebunden ist, sieht sie hierin einen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt das planungsrechtliche Ziel, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes neues Wohnbauland auszuweisen und bereitzustellen, um der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach § 2 Abs. 6 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 können Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und die gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, von der Gemeinde unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat in Kraft gesetzt werden. Nach dieser Rechtsvorschrift sind derartige Bebauungspläne nicht nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches bei der Bezirksregierung im Rahmen einer Rechtskontrolle anzuzeigen.

Gesetzgeberisches Ziel ist die zeitliche Straffung des Bauleitplanverfahrens, um den Gemeinden die Möglichkeit einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland zu eröffnen.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, den Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - Maßnahmengesetzes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

4. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

Die Brachfläche liegt in einem innenstadtnahen Gebiet, das im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt ist, jedoch auch mit einer Reihe von Wohnfolgenutzungen durchsetzt ist.

Unter Berücksichtigung der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung sollen die geplanten Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter sind auch Wohnfolgenutzungen, wie z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig, sofern sie mit einer Wohnnutzung vereinbar sind.

Aufgrund der vorherrschenden störempfindlichen Wohnnutzung sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der zu erwartenden Belästigungen der Umgebung und der relativ großen Flächeninanspruchnahme unzulässig sein.

Eine überschlägliche Berechnung der baulichen Ausnutzung auf den geplanten Wohnbauflächen ergibt eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 1,27 für das Neubauvorhaben. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden somit überschritten. Der Bebauungsplan setzt für das Eckgrundstück eine einheitliche GRZ von 0,45 und eine GFZ von 1,4 fest.

Die Überschreitung der GRZ/GFZ-Obergrenzen ist angesichts der Lage des Grundstückes im Stadtgebiet (innerhalb einer verdichteten Bebauung im Innenstadtrandbereich), der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur der Umgebung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Mobilisierung innerer Bauflächenreserven zugunsten einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft) städtebaulich vertretbar.

Durch eine intensive Begrünung des baulich abgeschirmten Innenhofes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die intensive Begrünung des Daches der Gemeinschaftsgarage erfordert für den Bauherren einen höheren konstruktiven und damit kostenmäßigen Aufwand. Dieser höhere Aufwand erscheint aber aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation gerechtfertigt, da die Dachbegrünung einen gestalterischen Ausgleich für die relativ dichte Bauweise darstellt.

Durch die intensive Dachbegrünung entsteht ein ruhiger Wohngartenbereich, der der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeit der künftigen Anwohner dient, gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt und eine Steigerung des Wohnwertes bedeutet.

Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen, die lediglich ebenerdig angeordnet werden, würde zu einer starken Einschränkung der für ein gesundes Wohnumfeld erforderlichen Freiflächen führen.

Die Dachbegrünung wird als örtliche Bauvorschrift nach § 81 der Landesbauordnung festgesetzt, da es sich nicht primär um eine ökologische Maßnahme, sondern vielmehr um gestalterische Aspekte handelt.

Als zusätzlicher Anreiz soll die Gemeinschaftsgaragenanlage aus den geschilderten Gründen bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung weitestgehend unberücksichtigt bleiben.

Die geplanten Wohngebäude sind in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung zu errichten, um einen vom Straßenverkehr baulich abgeschirmten, ruhigen Innenhof zu gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Umgebung auf maximal III Geschosse begrenzt.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich des Plangebietes keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

6. Verkehrslärm

Die schalltechnische Belastung der beabsichtigten Wohnnutzung durch Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße wurde in einem schalltechnischen Gutachten anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1987 untersucht.

Die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand zwischen den Wohngebäuden und der Kölner Straße) scheidet aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten aus (Verschattung der Fenster und damit der Wohnungen, unattraktives Stadtbild für Fußgänger und Anwohner).

Nach den Berechnungsergebnissen des Schallgutachtens liegen die Beurteilungspegel an den Gebäudeseiten, die der Kölner Straße sowie der Lohmühlenstraße zugewandt sind, über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für ein WA-Gebiet (55 dB tags/40 dB nachts). An diesen straßenseitigen Fassaden sind differenziert nach der Intensität der Verkehrslärmimmissionen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse 4 (Rw 40 - 44 dB) bzw. der Klasse 3 (Rw 35 - 39 dB) erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB konkret die jeweils erforderliche Schallschutzklasse der Fenster und damit die für ein gesundes Wohnen notwendige Fensterkonstruktion festgesetzt.

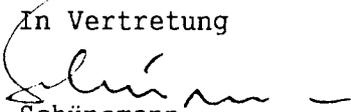
Im Hofinnenbereich des Baublocks, der durch die geschlossene Gebäudefront vom Verkehrslärm weitestgehend abgeschirmt wird, errechnen sich Beurteilungspegel, die unter den o. g. schalltechnischen Orientierungswerten für ein WA-Gebiet liegen. Selbiges gilt für die ausgewiesenen Wohnbauflächen entlang der Straße Luisental. Hier ist nach gutachterlicher Einschätzung die Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen nicht notwendig, da sich dort in der Regel durch den Wandaufbau, den die Wärmeschutzverordnung fordert, ein ausreichendes Schalldämmmaß ergibt.

7. Kosten und Folgeverfahren

Die Herstellungskosten für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Teilabschnitte der Kölner Straße, der Lohmühlenstraße sowie der Straße Luisental belaufen sich auf schätzungsweise 238.000,- DM.

Lüdenscheid, 05.12.1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

 05.12.94