

Stadt Lüdenscheid

- Planungsamt -

Az.: 61-20-01/721/I

Verfahren: §10 BBauG

### B e g r ü n d u n g

#### zum Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung"

##### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im südwestlichen Teil der Stadt bestehen in den Ortslagen Hellersen, Paulmannshöh und Piepersloh 3 Siedlungsansätze, die sich in den letzten 30 Jahren aus alten Ortschaften entwickelt haben. Durch die Bebauungspläne Nr. 721 "Bremecketal" und "Hellersen-Süd" soll dieser Raum planerisch geordnet werden.

Der Wohnflächenbedarf in diesem Bereich ist außerordentlich groß, weil mit dem Kreiskrankenhausneubau 300 Arbeitsplätze in dieses Gebiet verlagert werden. Es ist damit zu rechnen, daß sich das Personal des Krankenhauses Wohnraum in der Nachbarschaft suchen wird. Langfristig kann sich daher ein entsprechendes Angebot auch positiv auf den Umfang des Berufsverkehrs auswirken. Eine Besiedlung der vorgesehenen Flächen wird als besonders günstig angesehen, weil ein wesentlicher Teil der Infrastruktur bereits vorhanden ist. Es sei besonders auf den Kindergarten und die Grundschule in dem unmittelbar benachbarten Wohngebiet Bierbaum hingewiesen. Die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen auch eine technisch unkomplizierte und damit wirtschaftliche Erschließung. Das gilt sowohl für den öffentlichen und den privaten Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung.

Im gesamten Neubaugebiet werden neue Baugrundstücke für etwa 900 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Da nur eine schrittweise Realisierung wirtschaftlich vertretbar ist, wird das Gesamtgebiet in 2 Bebauungsplangebiete unterteilt. Dies ist möglich, weil das Hauptverkehrsnetz eine Unterteilung in 2 Erschließungsbereiche zuläßt. Da der Erschließungsaufwand für das Teilgebiet Bremecketal kleiner als für das Teilgebiet Hellersen-Süd ist - der Anschluß an den Knoten Bierbaum ist bereits vorhanden, die Paracelsusstraße ist teilweise ausgebaut, der Westerfelder Weg wird in seiner Höhenlage kaum verändert -, ist zunächst der Bebauungsplan für dieses Gebiet entwickelt worden.

Am 02.02.1984 hat dieser Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal" Rechtskraft erlangt. Eine Änderung dieses Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich geworden:

Oberlegungen im Rahmen einer generellen Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten bei den Erschließungskosten haben zu einer Reduzierung der Verkehrsflächenbreite geführt, ohne die Grundsätze für den Entwurf von Verkehrsanlagen in Wohngebieten

zu verletzen. Insbesondere ist auf den teilweise großzügigen und daher flächenintensiven Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche verzichtet worden.

Das Plangebiet wird im Nordosten im Bereich Hellersen um ein Teilstück der Paracelsusstraße erweitert, weil nach Anschluß der Paracelsusstraße an die Kreuzung Herscheider Landstraße/Kirchstraße bei Bierbaum in Alt-Hellersen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich vorhanden sein müssen, damit sich kein störender Durchgangsverkehr entwickeln kann.

Der von der Genehmigung ausgenommene Bereich des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal" westlich Piepersloh wird in diesem Verfahren überarbeitet. Insbesondere wird die Lärmimmissionsprognose Nr. 84/101 vom 01.02.1984 in die Abwägung zur Planung des Bolzplatzes und des Jugendfreizeitheimes einbezogen.

Einige Verhandlungsergebnisse im Umlegungsverfahren laufen auf kleinere Änderungen des Bebauungsplanes hinaus. Diese werden gleichzeitig in die Planänderung aufgenommen.

## 2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Stadtentwicklungsplan sieht die Erschließung des Gebietes Hellersen-Bremecketal in den Jahren 1984 - 1991 vor. Dies entspricht den gegenwärtigen Vorstellungen. Die beabsichtigten

Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplangebietes hängt von einer Genehmigung einer bereits beantragten Gebietsentwicklungsplanänderung ab. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird die Wirksamkeit dieser FNP-Änderung herbeigeführt.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet des Bremecketales besteht der Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal". Die in diesem Plan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden durch den Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" ersetzt. Im Bereich der Paracelsusstraße in Alt-Hellersen wird die Gebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" teilweise geringfügig in das Bebauungsplangebiet Nr. 745 "Kreiskrankenhaus Hellersen" hineingeschoben, weil die Verkehrsfläche auch bei Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich eine gewisse Mindestbreite haben muß. An diesen Stellen ersetzt der neue Bebauungsplan die Festsetzungen des bereits bestehenden.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das gesamte Baugebiet ist hufeisenförmig von Wohnbebauung umschlossen. Es sind im wesentlichen ein- und zweigeschossige Wohnbauten in Alt-Hellersen, in Paulmannshöh, entlang der Herscheider Landstraße und der Wohngebiete Bierbaum und Piepersloh. Das Gelände des Kreiskrankenhauses grenzt im Norden an das Plangebiet an. Der zehngeschossige Komplex ragt beherrschend aus der benachbarten Bebauung heraus. Das Bremeckebachtal wird im Osten der geplanten Bebauung in einer Entfernung von ungefähr 250 - 500 m von der A 45 überspannt.

Die Hänge beidseitig des Bremeckebaches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebietes liegen mehrere Laubwaldstücke und Baumgruppen, deren Bestand durch die Planung gesichert wird.

Ein wesentlicher Inhalt der Gesamtplanung wird darin gesehen, den zügigen Durchgangsverkehr von der Herscheider Landstraße zu dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet Wefelshohl zu unterbinden und durch Ausbau eines verkehrsberuhigten Bereiches die Verbindung zwischen der Ortslage Hellersen und dem Wohngebiet Bierbaum aufrechtzuerhalten. Dies insbesondere deshalb, damit die Beziehungen zu den öffentlichen Einrichtungen - Kindergarten, Grundschule, Kirche - bestehenbleiben.

#### 5. Erschließung

##### a) Zum Erschließungsnetz des gesamten Neubaugebietes:

Nach Fertigstellung des Kreiskrankenhausneubaues Ende 1985 soll die Paulmannshöher Straße gesperrt werden. Diese Maßnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohles (Zerschneidung des Kreiskrankenhausgeländes, störende Immissionen aus Fahrverkehr, Sicherheit des Verkehrs) erforderlich. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Märkischen Kreis und der Stadt Lüdenscheid datieren vom Jahre 1974. Das Einziehungsverfahren ist im Jahre 1981 mit der Bekanntmachung eingeleitet worden. Die formelle Einziehung ist 1983 erfolgt. Sie ist noch nicht rechtskräftig, da über die eingegangenen Widersprüche noch nicht entschieden worden ist.

Der von der beabsichtigten Teileinziehung der Paulmannshöher Straße verdrängte Verkehr könnte das geplante Baugebiet Bremecketal/Hellersen-Süd beeinträchtigen, wenn ein ungehinderter Durchgangsverkehr ermöglicht würde. Überlegungen, den Verkehr südlich des geplanten Wohngebietes um die Wohnbebauung herum durch das Bremecketal zu führen, brachten keine akzeptablen Ergebnisse. Ein derartiges Erschließungssystem hätte neben hohen Kosten zu einer Beeinträchtigung des Grünraumes im Bremecketal geführt und zudem eine Störung des Wohngebietes durch Verkehrslärm nicht gänzlich vermeiden können.

Unter vielen Alternativen wurde daher einem Erschließungskonzept der Vorzug gegeben, der die beiderseits des Bremeckebaches liegenden Teile des geplanten Wohngebietes getrennt erschließt.

Das Teilgebiet Hellersen-Süd wird durch die verlängerte Jüngerstraße von Norden her an das Verkehrsnetz angebunden, das Teilgebiet Bremecketal an den bereits bestehenden Verkehrsknoten im Bereich Bierbaum angeschlossen. Damit gewachsene Verbindungen zwischen der alten Ortslage Hellersen und den bestehenden Einrichtungen im Bereich der Ortslage Bierbaum nicht zerschnitten werden, mußte eine völlige Trennung der beiden Erschließungsgebiete vermieden werden. So soll durch eine entsprechend ausgestaltete verkehrsberuhigte Zone im Bereich der alten Ortslage Hellersen eine eingeschränkte Durchlässigkeit zwischen beiden Gebieten hergestellt werden. Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Zone soll für den Durchgangsverkehr unattraktiv sein, jedoch den zwischenörtlichen Verkehr von Hellersen nach Bierbaum ermöglichen. Die Anlage von verkehrsberuhigenden Einbauten in das Straßenstück F (zwischen Bierbaumknoten und Paracelsusstraße) dient demselben Zweck.

Im Zusammenhang mit dem Einziehungsverfahren der Paulmannshöher Straße wird gegenwärtig untersucht, ob sich eine Verkehrsverbindung zwischen der Paulmannshöher Straße und der Kalver Straße über den nördlichen Teil des Kreiskrankenhausgeländes und das Grundstück der Bundesvermögensstelle verwirklichen läßt. Dies geschieht im Rahmen eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens.

b) Zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung":

Zu- und Abfahrt erfolgen über den Knoten Herscheider Landstraße/Kirchstraße/Straße G. Die Einmündung ist bereits beim Ausbau der Herscheider Landstraße hergestellt worden. Diese Anbindung dient einerseits der Erschließung der Bauflächen südwestlich des Bremeckebackes und ersetzt andererseits die verkehrstechnisch problematische Anbindung des Westerfelder Weges an die Herscheider Landstraße. Die Bauflächen an der Paracelsusstraße werden nunmehr durch ein neu zu schaffendes Straßenstück Straße F mit der Straße G verbunden und damit an die Herscheider Landstraße angeschlossen.

Entsprechend ihrer Lage im Straßennetz erfüllen die Verkehrsflächen unterschiedliche Funktionen. Anzahl und Art der erschlossenen Wohneinheiten sowie die daraus resultierende Verkehrsbelastung lassen unterschiedliche Abmessungen und Ausbaumerkmale zu.

Der Entwurf der Verkehrsanlagen orientiert sich dabei an den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-E, Entwurf 1981), wobei die maximalen Straßenlängen aufgrund der besonderen topografischen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Straßennetzgestaltung teilweise überschritten werden. Diese Überschreitungen werden insbesondere auch deshalb für unbedenklich gehalten, weil die Wohndichte bereichsweise sehr gering ist, so daß eine Oberbelastung der Verkehrswege nicht zu befürchten ist.

Der unterschiedliche Ausbau der Verkehrsflächen bewirkt eine Beruhigung des Fahrverkehrs, verschönert das Straßenbild, bietet Möglichkeiten zur Kommunikation und steigert damit den Wert des Wohnumfeldes. Um eine finanziell möglichst geringe Belastung der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes zu erreichen, ist besonderer Wert darauf gelegt worden, die

Ausweisung der Verkehrsflächen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind, sofern sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt fixierbar sind, in den Plan aufgenommen worden. Dies sind neben der Netzgestaltung und möglichst geringem Querschnitt im wesentlichen die Festlegung wechselseitig angeordneter Parkstände mit Baumpflanzungen und Verkehrsschleusen. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen lassen sich jedoch innerhalb der für Mischung der Verkehrsarten vorgesehenen Flächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festlegen. Dies ist erst im Stadium der Realisierung der Gebäude (Garagenzufahrten) möglich. Um den Versorgungsträgern ein frühzeitiges Planen zu ermöglichen, ist das System der Möblierungselemente für die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Legende des Bebauungsplanes erläutert, so daß erkennbar ist, wo Leitungstrassen eingeplant werden können. Die 4,75 m breiten Wohnwege sind ungegliedert, d. h. es sind keine verkehrsberuhigenden Einbauten vorgesehen.

An einer Stelle im Plangebiet (Pierpersloh) wird ein bestehendes Straßenstück als ungegliederte Mischfläche ausgewiesen. Es handelt sich hier um die Straße Zum Westerfeld, eine der Verbindungen zwischen der Herscheider Landstraße und dem Westerfelder Weg. Ober diese ca. 5 m breite Fläche sind die westlich Piepersloh gelegenen Wohn- und Gewerbegrundstücke erschlossen. Eine bauliche Veränderung dieser Verkehrsfläche soll nicht vorgenommen werden, weil die Erfahrung der letzten Jahre und Jahrzehnte gezeigt hat, daß besondere Schwierigkeiten verkehrlicher Art nicht aufgetreten sind. Auch die geringfügige Erweiterung der Bauflächen lassen besondere Komplikationen nicht erwarten. Hinzu kommt, daß dieses etwa 100 m lange Straßenstück nicht die einzige Verbindung zu diesem Gebiet ist. Größere Fahrzeuge, deren Lenkgeometrie besonders große Einmündungsradien erfordert, haben die Möglichkeit wie bisher auch schon über die ausgebaute Einmündung Treckinghauser Straße den Westerfelder Weg zu erreichen. Auch die parallel zur Herscheider Landstraße verlaufenden Erschließungsflächen werden - entsprechend ihrer seit Ausbau der Herscheider Landstraße bestehenden Funktion - als Mischfläche ausgewiesen.

Soweit die bisher beschriebenen, von Fahrzeugen benutzbaren Verkehrsflächen zur Erschließung des Neubaugebietes nicht ausreichen, sind Fußwege geplant. Diese verbinden Fahrstraßen miteinander, berühren Grünflächen, führen zu Spielplätzen und dienen der Erschließung des Naherholungsraumes. Fußwege, die gleichzeitig der Erschließung von angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen, werden zusätzlich als Bewirtschaftungswege ausgewiesen, die für Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen befahrbar sind. Daß sich auf den Fußwegen kein allgemeiner Fahrverkehr einstellen soll, wird durch herausnehmbare Sperrpfähle gekennzeichnet.

## 6. Wohnbauflächen

### a) Zur Wohnnutzung im gesamten Neubaugebiet:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und

der Bauweise werden die Richtdaten für die Bauleitplanung und Erschließung von Baugebieten gem. Beschluß des Planungsausschusses vom 06.02.1980 berücksichtigt. Danach sollen angestrebt werden:

Eine Wohndichte von 30 - 35 Wohneinheiten pro ha, eine Ausweisung von 60 - 65 % der Wohnbaufläche für Familienheimbau, eine Geschoßflächenzahl zwischen 0,4 und 1,1 und eine maximale Viergeschossigkeit.

Innerhalb des gesamten Neubaugebietes werden etwa 33 ha Netto-Wohnbauland als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Einschließlich der bereits bebauten Flächen bietet das Gebiet Platz für ca. 1050 Wohneinheiten für ca. 3150 Einwohner. 24 ha dieser Gesamtfläche sind unbebaut. Auf diesen Baugrundstücken ist die Realisierung von 900 Wohneinheiten für ca. 2700 Einwohner möglich. Die Netto-Wohndichte im gesamten Plangebiet beträgt ca. 31,4 Wohneinheiten pro ha. Auf den unbebauten Wohnbauflächen beträgt die Nettowohndichte (900/24) 37,5 WE/ha. Eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser werden teilweise um Stichwege gruppiert, um ein ruhiges Wohnen ohne Durchgangsverkehr zu ermöglichen. Auf diesen Flächen sollen auch Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16 m zulässig sein, da diese Wohnform in den letzten Jahren aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus immer beliebter geworden ist.

Eingeschossige Reihenhäuser lassen ein großzügiges Wohnen auf gleicher Ebene zu, bei einer Reduzierung der Grundstücksbreite auf 10 - 12 m. So ergibt sich ein günstiges Verhältnis von bebauter Fläche zur nutzbaren Freifläche. Diese Gebäudeart ist innerhalb der Flächen für freistehende Einfamilienhäuser in den Bereichen möglich, in denen eine Erschließung auch für Hausgruppen sinnvoll ist.

Zweigeschossige Reihenhäuser lassen kleine Grundstückszuschnitte zu. Das Wohnen erfolgt in 2 Ebenen. Diese Gebäudeart ist vor allem dort vorgesehen, wo die Topografie das Anfahren der einzelnen Gebäude verbietet und mit Garagenhöfen gearbeitet werden muß.

Für die Standortwahl der Mehrgeschoßbauten sind folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Möglichst geringe Abschattung der niedrigeren Gebäude, die vorhandene Gebäudestruktur, die topografische Lage, möglichst schneller Abfluß des hier erhöht aufkommenden Verkehrs, ruhige, von Lärmquellen abgeschattete Lage.

b) Zu den Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 721/I "Brenecketal in der Fassung der 1. Änderung":

In diesem Teil des Neubaugebietes werden ca. 11 ha unbebaute Grundstücke für ca. 350 WE erschlossen:

200 WE (130 Gebäude) in eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern (einige Grundstücke für eingeschossige Reihenhäuser möglich),

15 WE in zweigeschossigen Reihenhäusern,  
140 WE im Mehrgeschoßwohnungsbau.

75 % der bebaubaren Grundstücke sind für Einfamilienhäuser vorgesehen. Dieser Wert ist gegenüber den vorgegebenen Richtdaten erhöht, weil der gegenwärtige Bedarf an diesen Baugrundstücken sehr groß ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgelegt, damit der spätere Zuschnitt der einzelnen Baugrundstücke möglichst frei gewählt werden und die Ausbildung der einzelnen Baukörper weitestgehend uneingeschränkt entworfen werden kann. Auf den Flächen für zweigeschossige Reihenhäuser ist nicht nur der Bau von Reihenhäusern möglich, sondern, da eine Mindestzahl der Vollgeschosse nicht angegeben ist, auch der Bau von eingeschossigen Häusern. Andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, Geschoßwohnungsbau zu realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den für Mehrgeschoßwohnungsbauten vorgesehenen Bereichen sind bis an die Verkehrsflächen herangezogen. Dadurch ist eine völlig freie Grundrißgestaltung der Gebäudekomplexe möglich. Auch diese Flächen können - sofern der Markt zukünftig andere Gebäudetypen verlangt - in anderer Weise bebaut werden.

Die Ausnutzungswerte sind als Höchstwerte anzusehen, deren Festsetzung die Erfahrung von mehreren 1000 Bausuchen in allen Baugebieten Lüdenscheids in den letzten Jahren zugrunde liegt:

GRZ 0,25, GFZ 0,4, I  
GRZ 0,3, GFZ 0,6, II  
GRZ 0,3, GFZ 0,8, III

## 7. Gewerbliche Bauflächen

### a) Zu den gewerblichen Bauflächen im gesamten Neubaugebiet:

In Verlängerung der Jüngerstraße nördlich Hellersens schließt das Plangebiet des gesamten Neubaugebietes eine gewerbliche Baufläche ein, die z.Z. noch in dem rechtskräftigen Plan Nr. 601 "nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" ausgewiesen ist. Diese noch unbebaute Fläche hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Innerhalb dieses Bereiches verläuft die verlängerte Jüngerstraße, die den gesamten nordöstlichen Teilbereich des Neubaugebietes erschließen wird. Eine weitere ca. 1,5 ha große gewerbliche Baufläche liegt westlich Piepersloh. Diese ist etwa zu 80 % bereits bebaut.

### b) Die gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan Nr. 721/I "Brenecketal in der Fassung der 1. Änderung":

Westlich Piepersloh zwischen der Herscheider Landstraße und dem Westerfelder Weg befinden sich einige Gewerbe-

betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbauten. Es handelt sich hier um eine Gemengelage, in der Wohnbebauung und Betriebe gleichzeitig gewachsen sind. Dieser Bereich ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden,

weil nur klare planungsrechtliche Festsetzungen die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich allen betroffenen Grundstückseigentümern gerecht werden können,

weil sich die verkehrliche Anbindung der Betriebe ändert (um den gewerblichen Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet herauszuhalten, ist eine Zufahrt nur noch in Piepersloh möglich),

weil durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen negative Auswirkungen (Gewerbelärm) auf das weiter westlich gelegene geplante Wohngebiet verhindert werden sollen,

weil nördlich der Westerfelder Weges ca. 0,6 ha Bauland gewonnen werden kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festschreiben. Dies soll jedoch so geschehen, daß ein Nebeneinander möglich bleibt. Dies ist nur mit der Festsetzung "nicht wesentlich störend" für die ansässigen Betriebe möglich. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist auch bereits aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich. Insofern ist diese Festsetzung für die bestehenden Betriebe zumutbar.

Zum weiteren Schutz der Wohnungen am Westerfelder Weg wird die unmittelbar angrenzende neue Baufläche als Mischgebiet ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz ist das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,8, GFZ 1,6, II festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten Wohngebäude jenseits der Schutzgrünfläche ist der Randbereich des bestehenden nächstgelegenen Firmengrundstücks in der Nutzung wesentlich eingeschränkt worden.

## 8. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Jugendfreizeitstättenplan für die Stadt Lüdenscheid, der vom Rat am 14.05.1979 beschlossen worden ist, sieht die Errichtung eines kleinen Jugendfreizeitheimes für den Einzugsbereich Bierbaum/Hellersen/Kalve vor. Im Hinblick auf eine gute Erreichbarkeit ist der Standort im Bereich zwischen den beiden Neubaugebietsteilen sehr günstig. Auch ergibt sich hier die Möglichkeit, die dort ebenfalls angesiedelten Spielflächen (Kinderspielplatz, Bolzplatz) in die Nutzung einzubeziehen. Dabei bietet sich an, von der Gelegenheit Gebrauch zu machen, Spielangebote bereitzustellen, die nur mit Beaufsichtigung zu realisieren sind.

Für das Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 400 bis 500 m<sup>2</sup> wird deshalb eine Gemeinbedarfsfläche in Ver-

bindung mit den öffentlichen Grünflächen im Bereich der alten Kläranlage ausgewiesen. Zum Schutz der benachbarten Wohnungen vor Lärmemissionen aus dem Jugendfreizeitheim wird eine Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG herangezogen: "Die baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß bei bestimmungsgemäßer Nutzung an der Grundstücksgrenze tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden". Darüber hinaus wird die Stadt Lüdenscheid darauf achten, daß bei der Konzipierung des Freizeitjugendheimes außenstörende Aktivitäten vermieden werden.

In der Lärm-Immissionsprognose vom 01.02.1984 eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist auch die Lärmbelastung auf dem Zufahrtsweg sowohl für den Fahrverkehr zum geplanten Jugendfreizeitheim als auch zum Bolzplatz (siehe Punkt 9 der Begründung) untersucht worden. Als relevante Emittenten sind nur die lärmintensiven Mopeds (= Motorräder) der Jugendlichen betrachtet worden. Die wenigen Autos (des Heimleiters, gelegentliche Besucher) und die leisen Mofas sind vernachlässigt worden. Es ist als Gesamtbeurteilungspegel für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung ein Gesamtbeurteilungspegel ermittelt worden, der mehr als 10 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB (A) liegt. Es wurde auch festgestellt, daß dieser Wert die Bolzplatz-Lärmimmissionen an der betroffenen Bebauung nicht erhöht.

Ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche wird das Gelände der Straßenmeisterei des Landesstraßenbauamtes an der Herscheider Landstraße ausgewiesen.

## 9. Unbebaute Flächen

### a) Im gesamten Neubaugebiet:

Die untere Landschaftsbehörde regt aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege an, die Talmulde des Bremecketals sowie die sie flankierenden Waldkomplexe und sonstigen noch naturnah verbliebenen Flächen in das geplante, östlich der Autobahn A 45 sich anschließende Landschaftsschutzgebiet "Ebbegebirge" einzubeziehen. Hierdurch werde sowohl dem landschaftlichen Reiz des sich von der Verse bis hinauf zur Paulmannshöhe erstreckenden Tales der Bremecke als auch dem Aspekt einer ökologisch sinnvollen Vernetzung der bebauten Ortslage mit dem Außenbereich Rechnung getragen.

In einer Erörterung der möglichen Nutzung und Bewirtschaftung der unbewaldeten Teile dieser Flächen hat sich die Landwirtschaftskammer Lüdenscheid, der landwirtschaftliche Kreisverband Lüdenscheid und das Forstamt der Landwirt-

schaftskammer in Lüdenscheid dafür ausgesprochen, diese Gebiete als Flächen für die Landwirtschaft in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nach Auffassung des Forstamtes sind die innerhalb des Plangebietes gelegenen größeren Baumbestände gut zu bewirtschaften.

Die entsprechenden Flächen sollen daher als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt werden und gem. § 23 des Landschaftsgesetzes vom 26. Juni 1980 als zu schützende Landschaftsbestandteile bezeichnet werden.

Zum Schutz der Waldteile ist besonderer Wert darauf gelegt worden, daß die Waldränder nicht angetastet werden. Auch sollen die vorhandenen Baumgruppen aus landschaftsgestalterischen Gründen in die Planung einbezogen werden. Besonders wertvolle, einzelnstehende Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zur Bewirtschaftung der angrenzenden Waldstücke und landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Bewirtschaftungswege in ausreichender Breite festgesetzt, die sich weitestgehend an der Örtlichkeit orientieren, und soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Beschaffenheit belassen. Die Erschließung des kleinen Wäldchens westlich Piepersloh muß wegen der Umwandlung der Flächen am Westerfelder Weg in Bauland verändert werden. Der vorhandene Weg innerhalb des Waldes wird über eine neue Wegeparzelle durch das Trennungsgrün westlich der gewerblichen Baufläche an den Westerfelder Weg angeschlossen.

Innerhalb des gesamten Neubaugebietes werden 2 Kleinkinderspielplätze vornehmlich für Kinder im Alter von 1 - 6 Jahren und 2 Kinderspielplätze vornehmlich für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren festgesetzt. Im Bereich der Versorgungsfläche im Tal zwischen den beiden Erschließungsgebieten wird eine Grünfläche angelegt, die neben dem erwähnten Kinderspielplatz einen Bolzplatz bereitstellt.

b) Im Bebauungsplangebiet Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung":

Soweit die unter a) beschriebenen Planinhalte innerhalb dieses Bebauungsplangebietes liegen, werden sie durch planungsrechtliche Festsetzungen fixiert. Inmitten des geplanten Wohngebietes Bremecketal liegt ein bewaldeter, kegelförmiger Berg, das sogenannte Stulpenstück, der sich etwa jeweils zur Hälfte in Privatbesitz befindet. Die Erhaltung des Wäldchens wird städtebaulich für notwendig erachtet und ist daher auch durch Festsetzung einer Forstfläche im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Festsetzung kann jedoch das Abholzen großer Teile des Waldes nicht verhindern. Dies jedoch würde dem stadtplanerischen Ziel zuwider laufen, zumal nach Abholzung der einen Hälfte des Waldes mit großer Wahrscheinlichkeit auch die zweite Hälfte wegen der entstehenden Windwurfge-

fahr abgeholzt werden müßte. Es würde mehrere Jahre dauern, bis die forstlicherseits erforderliche Wiederaufforstung des Stulpenstückes wirksam würde. Solange beeinträchtigte der kahle Bergrücken das Landschaftsbild innerhalb des künftigen Wohngebietes. Zur Vermeidung dieser befürchteten Nachteile werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG für das Stulpenstück festgesetzt. Diese Bestimmung ist hier anwendbar, weil es für Flächen innerhalb von Baugebieten keine Vorschriften (weder die des Landschaftsgesetzes noch forstliche Bestimmungen) gibt, durch die solche Festsetzungen getroffen werden könnten. Die entsprechende Festsetzung lautet: "Als künftige forstwirtschaftliche Nutzung ist nur Laubholz zugelassen. Der Bestockungsumbau von Laubholz zu Nadelholz darf nur streifenweise entgegen der Hauptwindrichtung erfolgen. Dabei sind Kahlhiebe, die eine Fläche von mehr als 0,4 ha umfassen, untersagt."

Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzung ergibt sich aus:

der landschaftlichen Bedeutung des inmitten des Baugebietes gelegenen Wäldchens,

der Notwendigkeit der Abschirmung des nördlich gelegenen großen Krankenhauskomplexes von der südlich davon gelegenen Wohnbebauung,

aus der Tatsache, daß der inmitten des Wohngebietes gelegene Wald als Naherholungswald zu dienen hat, und diese Funktion von einem Laubwald besser erfüllt wird als von einem Nadelwald und

wegen der Beschattung der Wohngebäude nördlich des Waldes durch einen hochwachsenden Fichtenwald.

In dem immissionsgefährdeten Bereich der Kreuzung Herscheider Landstraße/Straße G sind zwei größere öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Eine weitere Grünfläche ist zum Schutz des Waldrandes östlich des Stulpenstückes eingezeichnet.

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet westlich Piepersloh und der neugeplanten Wohnbebauung wird ein ca. 35 - 48 m breiter Schutzstreifen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, angeordnet.

Im Bereich der alten Kläranlage bietet sich die Anlage einer Grünfläche zur Naherholung der Bewohner des gesamten Neubaugebietes an. Hier kann unter Einbeziehung von Grundstücksteilen der alten Kläranlage ohne wesentliche Geländeregulierungen ein Kinderspielplatz vornehmlich für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren und ein Bolzplatz vornehmlich für Jugendliche im Alter von 14 - 18 Jahren angelegt werden. Beide Einrichtungen liegen in un-

mittelbarer Nähe der Gemeinbedarfsfläche, auf der ein Jugendfreizeitheim realisiert werden kann (siehe Punkt 8 der Begründung). Der Standort des einzigen Bolzplatzes des Wohngebietes bietet sich an dieser Stelle an,

weil er als Folgenutzung mitten ins Wohngebiet gehört,

weil er von beiden Baugebietsteilen gleichermaßen gut erreichbar ist,

weil er in eine großzügige öffentliche Grünfläche eingebettet werden kann,

weil eine abgelegene Lage dazu führte, daß der Platz möglicherweise gar nicht genutzt würde,

weil Kinder und Jugendliche mit Sicherheit auf anderen Flächen im Tale Fußball spielten, was einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstünde,

weil ein konzentriertes Spielangebot auf den vorgesehenen Flächen auch dem Schutz der erhaltenen Grünflächen im Brenecketal zugute käme,

weil eine abgelegene Lage - etwa außerhalb des Baugebietes jenseits der Hauptverkehrswege - für Kinder und Jugendliche eine große Gefährdung mit sich brächte.

Zur Prüfung, ob unzumutbare Lärmimmissionen für die benachbarten Häuser durch die Benutzung des Bolzplatzes auftreten können, hat die Stadt eine Lärm-Immissionsprognose (siehe Punkt 5 der Begründung) in Auftrag gegeben. Der Sachverständige hat festgestellt, daß der von dem Bolzplatz ausgehende Lärm bei dem am nächstgelegenen ca. 60 m entfernten Haus im Erdgeschoß einen Mittelungspegel von 54 dB (A) bewirkt. Der sich hieraus aufgrund einer VDI-Richtlinie ergebende Beurteilungspegel liegt an Werktagen bei 55 dB (A) und sonntags bei 59 dB (A). Der Sachverständige hat auftragsgemäß auch die Lärmimmissionswerte für ein Obergeschoß im nächstgelegenen Wohnhaus berechnet, obgleich aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit nur ein beschränkter Ausbau des Dachgeschosses über dem Erdgeschoß zulässig wäre. Für das Dachgeschoß ergeben sich aufgrund der Prognose Beurteilungspegel, die sowohl werktags mit 57 dB (A) als auch sonntags mit 61 dB (A) über dem zulässigen Lärmimmissionsrichtwert für WA-Gebiete liegen. Diese noch relativ geringfügige Überschreitung des Richtwertes kann nach Auffassung der Stadt für das Dachgeschoß deshalb hingenommen werden, weil dort wegen der beschränkten Ausbaumöglichkeit im Regelfall nur Schlafräume untergebracht werden, die zur Nachtzeit genutzt werden, wenn auf dem Bolzplatz kein Spielbetrieb stattfindet. Da der Sachverständige auch keine zu beachtenden Lärmbelastungen durch den Fahrverkehr zum geplanten Jugendheim und Bolzplatz ermittelt hat (siehe Punkt 5 der

Begründung), muß sich die Stadt im Ergebnis nur mit der Überschreitung des Lärmimmissionsrichtwertes an Sonntagen durch den Spielbetrieb auf dem Bolzplatz befassen. Im Gutachten werden zur Vermeidung dieser sonntäglichen Lärmüberschreitung Lärmschutzmaßnahmen als Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand vorgeschlagen.

Nach Abwägung aller Belange die für und gegen die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, daß der Bolzplatz aus nachfolgenden Gründen auch ohne die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen errichtet und betrieben werden kann:

Der vom Sachverständigen errechnete Beurteilungspegel von 59 dB (A) ergibt sich nur bei einer sonntäglichen Spieldauer von 12 Stunden. Mit abnehmender Spieldauer verringert sich auch die Überschreitung des Lärmrichtpegels, der bei einer 5-stündigen Zeit sogar eingehalten wird. Da mit einer 12-stündigen Spielzeit nur an sehr wenigen Sonntagen im Jahr zu rechnen ist, wird die Überschreitung des Lärmrichtpegels im Regelfall sehr viel geringer ausfallen und ein Maß erreichen, das den Bewohnern der nahegelegenen Wohnhäuser zugemutet werden kann.

Der im Gutachten ermittelte Beurteilungspegel ergibt sich aufgrund eines sogenannten "Ruhezeitenzuschlags" von 6 dB (A), der nach Auffassung der Stadt für Geräusche von Kindern nicht in gleicher Weise angewendet werden kann, wie für Geräusche, die von gewerblichen Einrichtungen ausgehen. Die Bewohner der nahegelegenen Wohnhäuser würden gleichgroße Lärmimmissionen eines nahegelegenen Betriebes in der Feiertagsruhe sicherlich störender empfinden, als den von einem Bolzplatz ausgehenden Kinderlärm.

Die vorgeschlagenen Lärmschutzeinrichtungen, ob Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall würden in der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes freigehaltenen Talau des Bremecketales störend in Erscheinung treten.

Die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen (mindestens 100.000,00 DM) stehen in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Schutzzweck, der Verringerung des Lärms an wenigen Stunden an wenigen Sonntagen im Jahr.

Die durch die Lärmschutzeinrichtungen bewirkte optische Trennung des Bolzplatzes von der sie umgebenen Wohnsiedlung wird als unangemessen empfunden. Spielende Kinder, hier insbesondere lautstark fußballspielende Kinder, gehören nach Auffassung der Stadt zu einer lebendigen Wohnsiedlung, was auch optisch in der Zuordnung der verschiedenen Einrichtungen zum Ausdruck kommen sollte.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen. Das Konzept über die Ableitung der anfallenden Abwässer ist im Entwässerungsentwurf Brenecketal niedergelegt. Dieser Entwurf ist vom StAWA Hagen geprüft und vom Regierungspräsidenten Arnsberg am 19.11.1982 genehmigt worden. Danach plant der Ruhrverband, die vorhandene Kläranlage Brenecketal stillzulegen und die anfallenden Abwässer der Kläranlage Schlittenbach durch Oberpumpen in die vorhandenen städtischen Vorflutkanäle abzuleiten. Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Es sind 4 neue Hauptsammler geplant, die das anfallende Abwasser in ein geschlossenes Regenüberlaufbecken einleiten. Mit Schreiben vom 28.04.1983 hat der Ruhrverband die Unbedenklichkeit dieser Anlage bestätigt.

Die Beseitigung des Abfalles erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Müllfahrzeuge werden die mit M bezeichneten Stichwege, an deren Ende Wändehämmer angeordnet sind, nicht befahren. An den Einmündungen der Wohnwege in die übergeordneten Straßen sind daher die Verkehrsflächen in der Weise geringfügig aufgeweitet worden, daß pro Grundstück Platz für 1,5 bewegliche Abfallbehälter zur Verfügung steht. In der Legende des Bebauungsplanes wird unter "Sonstige Darstellungen" auf diese besondere Situation hingewiesen. Dort wird auch auf die Aufstellung von 2 Altglassammelbehältern im Einmündungsbereich der Straße F in die Straße G hingewiesen.

Im Punkt 5 der Begründung ist im Rahmen der Erläuterung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen darauf hingewiesen worden, daß den Versorgungsträgern ein frühzeitiges Planen dadurch ermöglicht wird, daß das System der Möblierungselemente für die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Legende des Bebauungsplanes erläutert wird.

## 11. Öffentlicher Nahverkehr

Die Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH hat mit Schreiben vom 31.01.1983 darauf hingewiesen, daß zur Erschließung des umfangreichen Neubaugebietes zwischen Herscheider Landstraße und Westerfelder Weg die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Verlauf der Linienführung der Linie 54 zwischen den bestehenden Haltestellen "Bierbaum" (Kreuzung Bierbaum) + "Piepersloh" unbedingt erforderlich ist. Von den geplanten neuen Wohnbereichen seien die Fußwege zu den bestehenden Haltestellen viel zu weit entfernt und daher unzumutbar für die Benutzer der öffentlichen Verkehrsmittel. Die MVG fordert die Anbindung an das Wohngebiet der neu einzurichtenden Haltestelle durch einen Fußweg zwischen Herscheider Landstraße und der Planstraße H sicherzustellen.

Das Landesstraßenbauamt Hagen hat mit Schreiben vom 18.04.83 Bedenken gegen die Anbindung des Fußweges und die Einrichtung von Busbuchten aus Gründen der Zügigkeit und Sicherheit des überörtlichen Straßenverkehrs erhoben.

Entlang der nördlichen Seite der L 561 ist ein befestigtes Bankett hergestellt worden, das durch Leitpfosten von dem Mehrzweckstreifen abgetrennt wird, der neben der schnell befahrenen Fahrbahn der L 561 liegt. Dieses befestigte Bankett wird regelmäßig von Schulkindern aus Piepersloh benutzt, die die Grundschule in Bierbaum besuchen. Aus diesem Grunde hat die Stadt die L 561 mit einem hohen Aufwand ausgeleuchtet. Insofern sind die Fußgänger entlang der L 561 besonders geschützt. Daher wird keine Gefährdung darin gesehen, daß eine Fußwegverbindung von diesem Bankett zum Baugebiet geschaffen wird. Es ist nicht auszuschließen, daß ein gewisser Fußgängerverkehr sich hier entwickeln wird, dem Rechnung getragen werden muß.

Die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs hat nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid auch zum Inhalt, daß günstig gelegene Bushaltestellen entlang schnell zu befahrender Straßen angelegt werden. Die Stadt wird daher künftig bestrebt sein, in dem Bereich, wo der Fußweg aus dem Baugebiet zur L 561 geführt wird, Bushaltestellen anzulegen. Hiergegen wendet sich mit großem Nachdruck das Landesstraßenbauamt, weshalb die Stadt von der Festsetzung derartiger Bushaltestellen zunächst abgesehen hat, um das Bebauungsplanverfahren hierdurch nicht zu blockieren.

Die Busbuchten können auch angelegt werden, ohne daß sie in einem Bebauungsplan förmlich festgesetzt werden. Die Stadt wird das hierzu erforderliche Einvernehmen mit dem Land Nordrhein-Westfalen herbeizuführen versuchen. Die Ausweisung eines Fußweges an der gewünschten Stelle soll bereits vorgenommen werden.

## 12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Gemeinden des Bezirks vom 13.10.1982 hat der Regierungspräsident Arnsberg ausführlich Stellung zur Behandlung von Verkehrsimmissionen in der Bauleitplanung genommen, und es ist folgende Weisung an die Gemeinden ergangen:

In der Bauleitplanung ist von den in der DIN 18005 - Entwurf April 1976 - für Baugebiete angegebenen Planungsrichtpegeln auszugehen. Im WA-Gebiet liegen diese bei 55/45 dB(A) tags/nachts. Sofern diese Werte überschritten werden, muß stichhaltig begründet werden, warum dennoch an dieser Stelle gewohnt werden soll. Eine Überschreitung der vorgenannten Werte um bis zu höchstens 3 dB(A) wird als nur unwesentlich und deshalb zumutbar betrachtet, wenn besondere

örtliche Verhältnisse vorliegen. Es ist dann jedoch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG im Bebauungsplan erforderlich, die die privaten Bauherren veranlassen soll, im eigenen Interesse Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz zu treffen. In neu überplanten Wohngebieten - das ist hier der Fall - dürfen die Werte 58/48 dB(A) nicht überschritten werden. Eine stärkere Belastung etwa um weitere 2 dB(A) ist nur dann möglich, wenn dies städtebaulich gerechtfertigt werden kann. Bei Überschreitung der Werte 58/48 dB(A) ist zu prüfen, ob aktiver Schallschutz möglich ist. Erst wenn dieser ausgeschlossen ist, kann passiver Schallschutz in Erwägung gezogen werden. Diese Maßnahmen müssen aber dann konkretisiert und im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt werden. In vorbelasteten Gebieten, d.h. in den Fällen, in denen Verkehrslärm und Bebauung bereits vorhanden sind - dies ist im Plangebiet an der Herscheider Landstraße der Fall -, liegen die höchstzulässigen Werte bei 65/50 dB(A) tags/nachts. Im übrigen gilt das Vorgenannte entsprechend. In Einzelfällen, beispielsweise bei direkt an der Straße stehenden Gebäuden, können noch höhere Immissionswerte vorliegen. Hier muß im Einzelfall untersucht werden, ob und ggf. unter welchen Umständen Wohnen überhaupt noch möglich ist, wobei die passiven Schutzmaßnahmen wie oben beschrieben, festgesetzt werden müssen.

a) Im gesamten Neubaugebiet:

In 2 Lärmgutachten (vom 31.10.81 u. 12.11.81) ist die Beschallung des Neubaugebietes durch die A 45 untersucht worden. Danach werden die Richtwerte der DIN 18005 im gesamten Gebiet tags nicht, nachts jedoch in weiten Teilen des Gebietes (etwa bis zum Wäldchen Stulpenstück) um 2 bis 5 dB (A) überschritten. Daraufhin ist mit dem Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum die Errichtung einer Schallschutzwand auf der Bremecketalbrücke der A 45 erörtert worden. Eine Schallschutzwand in Höhe der Brüstung würde lediglich im Randbereich des Neubaugebietes wirksam sein, insofern ständen Aufwand und Nutzen in einem Mißverhältnis. Der Bau einer Schallschutzwand, die das gesamte Neubaugebiet vor Lärmimmissionen von der Autobahn schützen könnte, wäre nicht nur mit sehr hohen Herstellungskosten, sondern vor allem mit unübersehbaren Folgekosten (Bauschäden, Unterhaltung, erhebliche Erschwerung der Unterhaltungsarbeiten an der Brücke), für die Stadt Lüdenscheid verbunden, so daß von der Herstellung eines aktiven Schallschutzes in diesem Falle abgesehen werden muß. Die künftigen Bauherren und Architekten müssen daher von einer unveränderten Lärmimmission in dem Neubaugebiet ausgehen, die dadurch charakterisiert ist, daß der Mittelungspegel nachts teilweise bis zu 50 dB(A) erreichen kann. Lediglich in einem im Südosten des Teilgebietes "Hellersen-Süd" gelegenen ca. 1 ha großen Bereich

werden Werte bis 52 dB(A) erreicht. Lösungsmöglichkeiten werden in dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren geklärt.

Schalltechnische Untersuchungen haben im Bereich der Herscheider Landstraße ergeben, daß die Werte der DIN 18005 in einem Streifen entlang der Straße tags und nachts überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden unter b) erläutert.

Zwischen den gewerblichen Bauflächen und den geplanten Wohnbauflächen werden die erforderlichen Abstände eingehalten. Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen werden mit Anpflanzungen versehen.

b) Im Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung":

In den schalltechnischen Untersuchungen sind in dem Bereich der neuen Bauflächen an der Paracelsusstraße (Stulpenstück) an 3 Meßpunkten Überschreitungen der nachts zulässigen Immissionswerte um 3 dB(A) bzw. 5 dB(A) festgestellt worden. Für die Flächen sind je nach Höhe der Belastung Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 5 BBauG empfohlen bzw. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt worden:

Empfehlung für die mit 48 dB(A) nachts belastete Fläche: "Es wird empfohlen, die Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 0 (mindestens 15 dB) zu versehen". Festsetzung für die mit 50 dB(A) nachts belastete Fläche: "Die Schlafräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 0 (mindestens 15 dB) zu versehen".

Zur Verdeutlichung der Schallschutzklassen: Fenster weisen je nach Art und Verglasung verschiedene sogenannte bewertete Schalldämmmaße RW auf und werden danach verschiedenen Klassen zugeordnet. Nach der VDI-Richtlinie 2719 vom Okt. 1973 beginnt z.B. die Schallschutzklasse I bei einem bewerteten Schalldämmmaß  $\leq 24$  dB. Einfach- oder Isolierglasfenster, die nicht dicht schließen, bewirken eine Reduzierung des auftretenden Schalles um 10 - 20 dB. Ein dichtschließendes Einfachfenster mit 2-facher Isolierverglasung (3/12/3 mm bzw. 4/12/4 mm) weist bereits ein Schalldämmmaß von 22 dB bzw. 30 dB auf. Desweiteren sei zur Information der Bauherren erwähnt, daß aufgrund der z.Zt. gültigen Wärmeschutzbestimmungen die Fenster bereits einen erhöhten Schallschutz mit sich bringen.

Es wurde bereits erwähnt, daß aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Andere passive Maßnahmen (Grundrißgestaltung oder Baukörperstellung) sollen nicht festgelegt werden, da die Wohnbedürfnisse des Einzelnen durchaus so unterschiedlich sein können, daß derartige Maßnahmen nicht angemessen erscheinen. So wird im Einbau von Schallschutzfenstern die beste Lösung des schalltechnischen Problems gesehen. Nach dem Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 20.11.1978 (Lärmschutz an Straßen) sind die Schallschutzfenster so zu konzipieren, daß im Inneren der zu schützenden Räume die Richtwerte 45/35 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies.

In Punkt 1 und Punkt 2 der Begründung ist ausführ-

lich dargelegt worden, daß eine Bebauung dieses Bereiches notwendig und städtebaulich wie wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Wohnwert der gewonnenen Grundstücke ist sehr hoch, weil einerseits eine gute Anbindung an den Stadtkern, andererseits die unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Ebbegebirge" bestehen. Auch sind die Grundstücke gut besonnt und bieten durch ihre Geländeneigung eine schöne Aussicht. Die sich aus der Begründung ergebenden positiven Aspekte überwiegen bei weitem die Nachteile, die sich aus der vorhandenen Schallbelastung aus der A 45 ergeben.

Dies gilt sinngemäß auch für Baugrundstücke, die durch die Beschallung aus der Herscheider Landstraße betroffen sind. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen noch unbebauten Flächen an der Herscheider Landstraße, die von der Straße H erschlossen werden, können zum großen Teil durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Es ist eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor den Verkehrsimmissionen aus der Herscheider Landstraße festgesetzt worden. Wo die örtlichen Gegebenheiten es erlauben, ist ein Schallschutzwall vorgesehen. Im Bereich des Hauses Herscheider Landstraße 149 wird eine Schallschutzwand angeordnet. Die neuen Bauflächen hinter der bestehenden Bausubstanz entlang der Herscheider Landstraße können durch aktive Maßnahmen nicht geschützt werden. Hier ist die Ausweisung von Bauflächen so weit reduziert worden, daß die Richtwerte 58/48 dB(A) nur noch in einem schmalen Streifen um 2 dB(A) überschritten werden. Auch an dieser Stelle ist als passive Schallschutzmaßnahme nur der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 0 (15 dB) sinnvoll. Wegen der andersgearteten Verkehrsstruktur müssen hier alle Aufenthaltsräume geschützt werden, da hier auch der Tagesrichtwert überschritten wird.

Entlang der Herscheider Landstraße ist eine Reihe von Grundstücken bebaut. Nach § 34 wären die zwischen den Häusern gelegenen Baulücken bebaubar. Aus diesem Grund sollen diese Grundstücke ebenfalls als Baugrundstücke in den Plan aufgenommen werden. Aktiver Schallschutz ist hier nicht möglich. Auch erscheint passiver Schallschutz in Form von Grundrißgestaltung oder Baukörperstellung an dieser Stelle nicht sinnvoll, weil die Besonnung der Grundstücke von der Straße aus erfolgt, so daß die Anlage von Aufenthaltsräumen zur Straße hin nicht unterbunden werden kann. An der Straßenfront der möglichen Gebäude liegen die Werte bei 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. An diesen Fronten und den Seitenfronten der Gebäude müssen daher Fenster der Schallschutzklasse I (mindestens 25 dB) zum Schutz vor dem Verkehrslärm eingebaut werden. Auf der Rückseite der Gebäude liegen die Werte bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hier ist

der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 0 (mindestens 15 dB) erforderlich. Die bestehende Bausubstanz an der Herscheider Landstraße wird in die entsprechend gekennzeichnete Fläche einbezogen.

Die Außenbereiche der an der Herscheider Landstraße geplanten Gebäude werden - wie beschrieben - mit mehr als 55 dB(A) tags beschallt. Aufgrund der straßenabgewandten Lage jedoch wird diese Belastung als zumutbar betrachtet. Dies gilt auch für die unmittelbar benachbarten Teile der neu geplanten Baugrundstücke. Wegen der Besonnung der Außenbereiche wird auf die Festsetzung passiver Maßnahmen (Gebäudestellung, Grundrißlösung) verzichtet. Dies wird unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen ebenfalls für zumutbar gehalten.

### 13. Gestaltungsvorschriften

Es ist beabsichtigt, parallel zum Bebauungsplanverfahren neben den vom Landesstraßenbauamt geforderten Vorschriften gem. § 103 BauO NW weitere Vorschriften zu erlassen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen zum Inhalt haben:

- a) Festlegung von geneigten Dachflächen wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes
- b) Festlegung einer Maximalhöhe der Dächer bzw. der Traufen wegen der Besonnung der einzelnen Häuser
- c) Festlegung der maximalen Größe von Dachgauben wegen der Wirkung der ausgebauten Dachgeschosse
- d) Festlegung der Höhe der Einfriedigungen

### 14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange erscheinen nicht berührt.

### 15. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Durch Beschluß des Umlegungsausschusses wurde die Umlegung in dem gesamten Baugebiet bereits eingeleitet. Da die Stadt innerhalb des Baugebietes über größere eigene Grundstücksflächen verfügt, wird ein reibungsloser Ablauf des Umlegungsverfahrens erwartet. Mit der Aufschließung wird 1984 begonnen.

16. Kosten

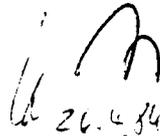
Für die Erschließung des Baugebietes werden nach überschlägiger Berechnung 5,12 Mio. DM aufzuwenden sein. Im Haushaltsplan für 1984 wurden 860.000,00 DM bereitgestellt. Nach dem Investitionsprogramm sollen 1985 660.000,00 DM und 1986 750.000,00 DM bereitgestellt werden. Die restlichen Kosten sollen 1987 und später zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen aufgewendet werden.

Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Lüdenscheid, 26.04.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

  
26.4.84