

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 740 "Knapper Straße/AOK"

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich des Baukomplexes zwischen der Lösenbacher Straße, der Albrechtstraße und der Knapper Straße befindet sich ein großer Grundstücksteil, der noch nicht bebaut ist. Hier beabsichtigt die Allgemeine Ortskrankenkasse (AOK) eine größere bauliche Erweiterung.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde festgestellt, daß der innerhalb des Baukomplexes gelegene Innenhof noch weitgehend frei von Einbauten geblieben ist. Dadurch hebt sich dieser Baukomplex sehr vorteilhaft von den benachbarten Baugebieten ab, in denen die Innenhöfe z.T. so stark bebaut worden sind, daß gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr bestehen.

Um die beabsichtigte bauliche Erweiterung der AOK planerisch zu ordnen und durch entsprechende Festsetzungen zu verhindern, daß auch dieser Baukomplex wie in der Nachbarschaft durch Einbauten in den Innenhof stark beeinträchtigt wird, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für sinnvoll und notwendig erachtet.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sind Teile des Bebauungsplangebietes als Kerngebiet dargestellt. Ein anderer Teil enthält die Darstellung "Allgemeines Wohngebiet". Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz wird das Kerngebiet beibehalten, das allgemeine Wohngebiet in ein "besonderes Wohngebiet" gem. § 4 a der Baunutzungsverordnung umgewandelt.

Die beabsichtigten Festsetzungen widersprechen nicht den Zielvorstellungen, die im Stadtentwicklungsplan niedergelegt sind.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet bestehen z.Z. keine planungsrechtlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Die aufgrund von übergeleiteten ehemaligen Fluchtlinienplänen bestehenden Festsetzungen über Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet stellt einen allseits umbauten Gebäudekomplex dar, der nur an der Seite der Lösenbacher Straße auf einer Breite von etwa 50 m nicht geschlossen bebaut ist. Auf der Seite der Knapper Straße enthalten die Gebäude durchweg im Erdgeschoß Geschäfte. In einem großen Teil der Gebäude entlang der Albrechtstraße sind ebenfalls im Erdgeschoß Läden untergebracht.

Im Bereich der spitzwinklig aufeinanderstoßenden Straßen Lösenbacher Straße und Knapper Straße befindet sich das Bürogebäude der Allgemeinen Ortskrankenkasse, das in einem quergestellten viergeschossigen Gebäudekomplex mit einem zweigeschossigen Gebäudeflügel entlang der Knapper Straße besteht.

Mit Ausnahme des Gebäudes der AOK sind vorwiegend in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht.

Die Gebäude entlang der Lösenbacher Straße, der Albrechtstraße und der Knapper Straße sind durchweg 3 - 4-geschossig. Mit Ausnahme sehr kleiner Baulücken entlang der Lösenbacher Straße herrscht geschlossene Bauweise vor. Das Maß der baulichen Ausnutzung ist relativ hoch, insbesondere in den Eckgrundstücken Albrechtstraße/Knapper Str. und Albrechtstraße/Lösenbacher Straße. Hier werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung erheblich überschritten.

Der Innenhof innerhalb des Baukomplexes stellt eine von Einbauten vorwiegend frei gehaltene Grünfläche dar, die trotz der Innenstadtlage eine relativ ruhige und idyllische Zone darstellt, die den Wert der umliegenden Wohnungen erheblich steigert.

Bemerkenswert ist der Mangel an Stellplätzen. Lediglich für den Parkbedarf der AOK ist auf der dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegenden Straßenseite an der Lösenbacher Straße ein Parkhaus errichtet. Nur wenige Gebäude enthalten im Erd- oder Untergeschoß Garagen.

Die geschlossene Gebäudefront entlang der Albrechtstraße und der Knapper Straße kann wegen seiner einheitlichen baulichen Gestaltung aus der Zeit um die Jahrhundertwende als historisch wertvoll bezeichnet werden.

5. Erschließung und Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird von den umliegenden Straßen erschlossen. Auch die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet. Die Entsorgung erfolgt über Kanäle in den anliegenden Straßen.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den nordöstlichen Teil des Plangebietes als MK-Gebiet festgesetzt. Die entlang der Albrechtstraße und der Lösenbacher

Straße liegenden Grundstücke werden gem. § 4 a der Baunutzungsverordnung als "besondere Wohngebiete" festgesetzt. Die Voraussetzungen der Anwendung des § 4 a der Baunutzungsverordnung sind in vollem Umfang gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der derzeit bestehenden Bebauung. Nur für das bisher nur zum Teil bebaute Grundstück der AOK wird die Geschoßflächen- und Grundflächenzahl in dem Umfang festgesetzt, der in der Nachbarschaft vorherrscht.

Die überbaubare Fläche beschränkt sich auf die Teile der Grundstücke, die bereits überbaut worden sind. Der Innenhof des Baukomplexes wird daher durchweg als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Lediglich im Bereich des Grundstücks der AOK wird ein eingeschossiger Quertrakt zugelassen, der die beiden Gebäudeflügel der AOK miteinander verbindet.

Durch diesen eingeschossigen Gebäudeflügel wird die z.Z. bestehende Grünfläche innerhalb des Bebauungskomplexes verkleinert. Die dadurch auftretenden Nachteile für die benachbarte Wohnbebauung ist jedoch relativ gering, da sich vor den benachbarten Wohnungen eine jeweils große Grünfläche befindet. Der Gebäudeflügel der AOK beeinträchtigt daher weniger den Wohnwert der benachbarten Wohnungen als die bisher bestehende Möglichkeit, aus den Büroräumen der AOK ungestört ins Grüne blicken zu können.

Die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnungen und der Arbeitsverhältnisse in den Büroräumen durch den Bau des eingeschossigen Gebäudeflügels wird für nicht schwerwiegend erachtet. Viel schwerwiegender wirkten sich die Nachteile aus, wenn dieser eingeschossige Gebäudeflügel nicht errichtet werden könnte. Wegen der Zusammenlegung der AOK von Lüdenscheid und Iserlohn als Folge der kommunalen Neuordnung im Märkischen Kreis besteht für die AOK ein großer Raumbedarf, der nur unter Hinzunahme dieses eingeschossigen Gebäudeflügels befriedigt werden kann. ^{Würde} dieser Gebäudeflügel aus Rücksicht auf die bestehenden Wohnungen und Büroräume nicht zugelassen, bestünde die Gefahr, daß die Allgemeine Ortskrankenkasse an einer anderen Stelle innerhalb der Stadt Lüdenscheid oder sogar außerhalb Lüdenscheids untergebracht werden müßte. Damit gingen der Stadt Lüdenscheid die dringend erforderlichen Arbeitsplätze des tertiären Sektors verloren. Außerdem stellt die AOK im nordwestlichen Innenstadtbereich einen wichtigen Anziehungspunkt dar, der zur Belebung des dort bestehenden Geschäftslebens dringend erforderlich ist. Zur Erhaltung der relativ gesunden Struktur innerhalb des Bereiches Knapper Straße muß daher die Erhaltung des Standorts der AOK Vorrang vor anderen Belangen erhalten.

Für die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Innenhofes wird festgesetzt, daß keine Nebenanlagen, auch nicht Stellplätze und Garagen, zugelassen werden können. Auf diese Weise wird gewährleistet, daß der Wohnwert der benachbarten Wohnungen erhalten bleibt.

Der Mangel an Stellplätzen innerhalb des Bebauungsplanbereiches kann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht behoben werden. Die Stadt beabsichtigt, in unmittelbarer Nachbarschaft

zu dem Bebauungsplangebiet den Bau eines Parkhauses mit über 200 Stellplätzen zu fördern. Dieses geplante Parkhaus wird gemeinsam mit dem bereits errichteten Parkhaus der AOK genügend Stellplatzflächen bieten, um dem dringendsten Bedarf des Bebauungsplangebietes abzuwehren.

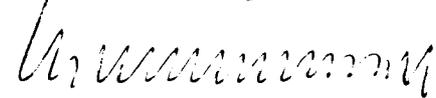
7. Kostenschätzung, Folgeverfahren und Folgemaßnahmen

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten. Da der Bebauungsplan im wesentlichen der Erhaltung der bestehenden Baustruktur dient, sind z. Z. auch keine Maßnahmen zur Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eventuell entstehende Kosten bei zu zahlenden Entschädigungen sind im Einzelfall festzulegen.

Lüdenscheid, 05.09.1978

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Crummenerl)
Beigeordneter



5.9.78