

Begründung  
für den Bebauungsplan Nr. 751  
"Verlegung Hochstraße/Werdohler Straße"  
zugleich  
Erläuterungsbericht für die 43. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid  
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 751  
"Verlegung Hochstraße/Werdohler Straße"

I. Anlaß der Planaufstellung

Als Teil des Tangentenringes soll östlich der Innenstadt der Straßenzug Hochstraße/Werdohler Straße neu ausgebaut werden. Hierfür besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 547/V, der eine vierspurige Verbindung der beiden Straßen vorsieht. Auch der Bebauungsplan Nr. 582/I "Nördliche Innenstadt" hat in seinen östlichen Planbereich Teile dieser ursprünglichen Verkehrslösung übernommen.

Inzwischen ist beabsichtigt, anstelle der vierspurigen Verkehrslösung die Verbindung beider Straßen durch eine zweispurige Straße herzustellen. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, der Teile der Bebauungspläne Nr. 547/V und 582/I ersetzt, soll die neue Verkehrslösung planungsrechtlich festgesetzt werden.

Als qualifizierter Bebauungsplan soll er auch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

II. Einfügung in die überörtliche Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte neue Verkehrslösung ist als Darstellung in dem Flächennutzungsplan enthalten. Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gibt es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. So ist das Grundstück des Industriebetriebes im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. In der Erwartung umfangreicher Strukturverbesserungsmaßnahmen hatte die Stadt Lüdenscheid bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst das Ziel verfolgt, sämtliche im Innenstadtbereich in Gemengelage vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe auszulagern. Die Stadt orientierte sich dabei an dem städtebaulichen Leitbild der Nutzungstrennung, wonach Wohnen und Arbeiten streng getrennt werden sollten, um die sich aus der Vermengung beider Nutzungsarten ergebenden Konflikte grundsätzlich auszuschließen.

Inzwischen hat die Entwicklung deutlich gemacht, daß eine Durchsetzung eines strenggegliederten Nutzungskonzeptes wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Die mit der Verlagerung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes verbundenen Investitionskosten sind so umfangreich, daß sie nur mit massiver öffentlicher Unterstützung finanzierbar sind. Bund, Land und Gemeinden sind jedoch nicht in der Lage, die finanziellen Mittel für die Verlagerung aller Betriebe aufzuwenden.

Es hat sich gezeigt, daß es durchaus möglich ist, Betriebe im Stadtinneren bestehenzulassen, wenn Abstriche von optimalen Standortvoraussetzungen sowohl von den Betrieben als auch von der benachbarten Wohnbebauung in Kauf genommen werden. Es bedarf nur einer Regelung des Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen durch einschränkende Festsetzungen eines Bebauungsplanes, der einerseits die von den Betrieben ausgehenden Emissionen begrenzt und andererseits den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einen Teil der bereits bestehenden Vorbelastung auch weiterhin zumutet.

Die Voraussetzungen für eine derartige planungsrechtlich abgesicherte Gemengelage sind in dem beschriebenen Plangebietsteil des Bebauungsplanes gegeben. So können nach Auffassung der Stadt die dort gelegenen Industriebetriebe sich so umstrukturieren, daß die bisher hiervon ausgehenden sehr starken Umweltbeeinträchtigungen reduziert werden; andererseits kann das benachbarte Kerngebiet höhere Emissionen dulden, weil es in der Vergangenheit schon einer sehr starken Vorbelastung ausgesetzt war.

Es ist daher beabsichtigt, die bisherige Darstellung "Wohngebiet" für die im nordöstlichen Planbereich gelegene Fläche in die Darstellung "Industriegebiet" zu ändern.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan einer das Industriegebiet überlagernden Fläche im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG (besondere Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) wird nicht für erforderlich gehalten, weil die ausführliche Darlegung der Problematik in diesem Erläuterungsbericht in gleicherweise der Sicherung des Immissionsschutzes dient. Im übrigen wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### III. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Der Planbereich umfaßt den östlichen Teil des Innenstadtkerns der Stadt Lüdenscheid, der im wesentlichen durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt ist. Die im Plangebiet enthaltenen Teile der Hochstraße und der Werdohler Straße stellen ein historisch gewachsenes Ladengebiet dar, das

im wesentlichen aus der Gründerzeit stammt. Die Gebäudefassaden sind zur Straße hin repräsentativ mit dem historisierenden Zierrat der Jahrhundertwende gestaltet und ergeben in ihrem städtebaulichen Zusammenhang eine geschlossene Ensemblewirkung.

Die Atmosphäre und das Geschäftsleben dieses Viertels werden erheblich durch den starken Durchgangsverkehr gestört. Da der Straßenzug Hochstraße/Werdohler Straße Bestandteil des innerstädtischen Tangentenringes ist, befahren täglich ca. 10000 Fahrzeuge diesen Straßenabschnitt, der wegen seiner Enge als Einrichtungsverkehr geführt werden muß. Erhebliche Störungen erfährt dieser Verkehr durch die Notwendigkeit, den öffentlichen Nahverkehr in Gegenrichtung führen zu müssen. Eine entsprechende komplizierte Ampelregelung versucht die Störungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die beiderseits des Straßenzuges Hochstraße/Werdohler Straße gelegenen Grundstücke sind in ihrem hinteren, der Straße abgewandten Teil sehr stark mit Nebenanlagen bebaut. In den Obergeschossen der straßenseitig stehenden Gebäude sind Wohnungen untergebracht.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein größerer Industriebetrieb, Firma Hueck, der hier schon seit vielen Jahrzehnten ansässig ist. Die bauliche Struktur dieses Industriegebietes ist insgesamt unübersichtlich, weil der Betrieb im Laufe seiner Entwicklung ständigen baulichen Veränderungen unterworfen war. Bis auf einen kleinen Hof zur Anlieferung hat sich auf dem Betriebsgrundstück ein die gesamte Grundstücksfläche abdeckendes Konglomerat aus Werkshallen, mehrgeschossigen Büro- und Werkstattgebäuden entwickelt. Auf der dem Betriebsgrundstück gegenüberliegenden Grundstücksfläche an der Loher Straße befindet sich ein umfangreicher Parkplatz für die Beschäftigten des Betriebes.

Westlich des Planbereiches befindet sich das Zentrum der Lüdenscheider Innenstadt mit dem historisch schützenswerten, aus Grabenstraße und Corneliusstraße bestehenden Straßenring, der das Plangebiet unmittelbar tangiert. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und ein größeres Schulzentrum. Östlich des Plangebietes im unmittelbaren Anschluß an den bestehenden Industriebetrieb der Firma Hueck befindet sich ein weiterer Industriebetrieb (Firma Gerhardi), an den sich nach Norden das Loher Wäldchen, ein flächiges Naturdenkmal der Stadt Lüdenscheid, anschließt.

#### IV. Planung der Verkehrsflächen

Mit dem Bebauungsplan wird eine neue für den Zweirichtungsverkehr vorgesehene Verkehrsstrasse geplant, die westlich des bestehenden Straßenzuges Hochstraße/Werdohler Straße verläuft und an das bestehende Straßennetz im Süden im Bereich der Staberger Straße und im Norden im Bereich der Eduardstraße angeschlossen wird. Zwischen beiden Anschlußpunkten befindet sich eine Geländeerhöhung, in die die neue Trasse eingeschnitten werden muß. Dabei liegt sie im

Bereich der Kreuzung mit der bestehenden Loher Straße ca. 6 m unter der Geländeoberfläche, so daß die Loher Straße künftig über die neue Straße hinweggeführt werden kann. Südlich der Loher Straße soll die eingeschnittene neue Straße überdeckt werden, um hier Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Geschäftszentrums schaffen zu können. Nördlich der Loher Straße ist ebenfalls eine Überdeckung der Straße vorgesehen, damit hier der aus der eingeschnittenen Straße hervordringende Straßenlärm von den Wohnungen in den Obergeschossen der benachbarten Gebäude abgehalten werden kann und zugleich die Fläche über der Straßenabdeckung als wohnungsnahes Grün gestaltet werden kann. Insgesamt entsteht dabei eine "Tunnelstrecke" von ca. 130 m.

Die durch die neue Straße vom Durchgangsverkehr befreiten Teile der Hochstraße und Werdohler Straße können künftig als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, so daß sich hier künftig ein ungestörtes Geschäftsleben entfalten kann. Zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs sollen Busse dieses Geschäftsviertel in beiden Richtungen durchqueren dürfen.

Das Verkehrsaufkommen in dem verkehrsberuhigten Bereich wird so gering sein, daß hier eine Mischfläche geschaffen werden kann. Ausbauelemente und deren Anordnung werden im Bebauungsplan noch nicht festgelegt, weil die Realisierung erst in einigen Jahren ansteht. Das gilt auch für die Fahrtrichtung des Individualverkehrs im alten Straßenstück. Diese kann erst nach Analyse der Bedürfnisse zum Zeitpunkt der Fertigstellung des neuen Straßenzuges bestimmt werden. Der Tunnel wird deshalb so breit ausgelegt, daß er eine Linksabbiegespur aufnehmen kann.

Um den neugeschaffenen verkehrsberuhigten Bereich auch von dem Verkehr zu entlasten, der zur Zeit von der Hochstraße in Richtung Loher Straße verläuft, wird die Loher Straße in Form einer Rampe an die neue Trasse angebunden. Diesem neuen Anschluß muß eine Reihe von Parkplätzen des bestehenden Industriebetriebes nördlich der Loher Straße geopfert werden.

Ersatz muß auf dem zugehörigen Betriebsgrundstück (Fa. Hueck) geschaffen werden, da aus städtebaulichen Gründen diese Nutzung nicht in ruhigere Bereich gelegt werden soll.

Im Zuge der neuen Straßentrasse wird eine Reihe von Gebäuden abgebrochen werden müssen. Dabei handelt es sich überwiegend um weniger wertvolle Gebäude, die keinen Denkmalswert haben. Im nördlichen Teil der Straßentrasse werden die Betriebsgebäude des dort gelegenen Industriebetriebes der Fa. Hueck stark angeschnitten. Es handelt sich hier im südlichen Teil des Betriebsgeländes um eine große Werkshalle, deren westliche Wand vollständig abgebrochen werden muß. Auch der westliche Teil des nördlichen Betriebsgebäudes, der den östlichen Abschluß der Werdohler Straße bildet, muß zur Schaffung der neuen Straße abgebrochen werden. Das auf diese Weise auf einer Länge von ca. 80 m

"aufgeschnittene" Betriebsareal muß mit einer neuen Westfassade versehen werden, die sich harmonisch in das benachbarte Stadtgebiet einfügt. Sinnvoll erscheint es, zu diesem Zweck auch das nördlich des Betriebsgeländes gelegene Gebäude Werdohler Str. 16 a abzubrechen, um für die neue Betriebseinheit ausreichend tiefe Nutzungsflächenkonzepte zu ermöglichen. Bei diesem letztgenannten Gebäude handelt es sich um ein denkmalswertes Gebäude aus der Gründerzeit, das in der vorläufigen Liste des zu schützenden Kulturgutes für die Stadt Lüdenscheid aufgenommen wurde. Es wird für vertretbar gehalten, dieses Gebäude der neuen Verkehrslösung zu opfern, um das südlich anschließende historisch wertvolle Ensemble aus der Gründerzeit von der zur Zeit herrschenden Beeinträchtigung durch den Durchgangsverkehr entlasten zu können. Diese Auffassung wird auch vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege geteilt.

#### V. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen zwischen der neuen Trasse und dem alten Straßenzug Hochstraße/Werdohler Straße sollen als Kerngebiet entsprechend ihrer bisherigen Nutzung ausgewiesen werden. In konsequenter Fortführung der Planungsabsicht, den Bereich der Oberstadt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der Fußgängerzone in der Wilhelmstraße gleichzusetzen, soll auch die östliche Seite des Straßenzuges Hochstraße/Werdohler Straße von Spielhallen freigehalten werden. Die westliche Seite liegt innerhalb von Bebauungsplänen, die eine entsprechende Festsetzung beinhalten. Durch den verkehrsberuhigenden Ausbau des Straßenzuges soll die Bedeutung der Oberstadt als Teil des Einkaufszentrums gehoben werden. Ließe man in diesem Bereich Spielhallen zu, so würden diese als Folge ihres Ausschlusses aus wesentlichen Teilen des Lüdenscheider Einkaufszentrums gerade in diesen Bereich hereindrängen. Dadurch könnte es zu einer unerwünschten Häufung kommen. Das städtebauliche Gesamtbild, das durch eine ununterbrochene Kette von Einzelhandelsgeschäften gebildet wird, würde durch dazwischengelagerte Spielhallen gestört. Es bestünde durch die Unterbrechung der zusammenhängenden Kette die Gefahr, daß die Einkaufszone nicht mehr als Gesamtheit und städtebauliche Einheit empfunden würde. Dieser Bebauungsplan deckt nur einen sehr kleinen Teil der Lüdenscheider Innenstadt ab und enthält außer den Ladenzeilen keine Mischflächen, innerhalb derer Spielhallen zugelassen werden könnten. Da in den benachbarten Bebauungsplänen bereichsweise Flächen dafür ausgewiesen sind, wird der völlige Ausschluß in diesem Plan für vertretbar erachtet.

Das Grundstück der Fa. Hueck wird in den Plan einbezogen. Die Art der Nutzung soll so beschrieben werden, daß einerseits der Bestand an dieser Stelle nicht gefährdet, andererseits ein weitestgehend ungestörtes Wohnen in der Nachbarschaft gewährleistet ist. Die derzeitige Nutzung kann nur in einem Industriegebiet betrieben werden. Um jedoch eine Verschärfung der Immissionsituation in der Gemengelage auszuschließen, müssen bestimmte Betriebsarten ausgeklammert werden. So werden in der Legende zum Bebauungsplan detaillierte Aussagen über die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten gemacht. Zum besseren Ver-

ständnis wird die Abstandsliste 1982 zum Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von 1982 zum Bestandteil, des Bebauungsplanes und der Begründung beigelegt. Im Zusammenhang mit den allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist eine zusätzliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG (Umgrenzung der Fläche für besondere Immissionschutzmaßnahmen) zur Standortsicherung und zur Gewährleistung von angemessenen betrieblichen Erweiterungen der Firma erforderlich. Diese Maßnahmen werden in der Legende beschrieben.

Im Bereich der abzubrechenden Gebäude an der Einmündung der Eduardstraße in die Werdohler Straße wird die mögliche Mischnutzung so eingeschränkt, daß sie unempfindlich gegen störende Einflüsse aus dem unmittelbar angrenzenden Industriegebiet ist, selbst aber die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Entlang des Noelleweges östlich der neuen Trasse stehen einige unterschiedlich genutzte Gebäude. Die unmittelbare Nachbarschaft zu der Firma Gerhardi schließt eine reine Wohnnutzung aus. Gebietscharakter und stadtstrukturelle Lage sprechen für die Ausweisung als besonderes Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in allen Bereichen an der vorhandenen Bebauung. Da bauliche Veränderungen im eingeschränkten Industriegebiet in ihrer Höhenentwicklung zur Zeit nicht abgeschätzt werden können (z. B. Bürogebäude), wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Das Maß der baulichen Nutzung auf bisher unbebauten Grundstücken wird so festgelegt, daß eine Einfügung der Neubauten in die Umgebung sichergestellt ist.

## VI. Erhaltung baulicher Anlagen

Der alte Straßenzug Hochstraße/Werdohler Straße ist von historischer und jugendstilhafter Bebauung geprägt. In der Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Lüdenscheid des Landeskonservators von Westfalen-Lippe sind einige Gebäude aufgeführt, deren Erhaltung aus Gründen der Wahrung des überkommenen Stadtbildes für unerläßlich gehalten wird. Im benachbarten Bebauungsplangebiet "Nördliche Innenstadt" ist dieser Besonderheit bereits durch Ausweisung eines Erhaltungsbereiches, der die Gebäudesubstanz auf der nordwestlichen Seite der Werdohler Straße umfaßt, Rechnung getragen worden. So wird auch ein entsprechender Erhaltungsbereich auf den bebauten Grundstücken auf der östlichen Seite des Straßenzuges Hochstraße/Werdohler Straße zum Schutz des Stadtbildes angeordnet. Innerhalb dieser Bereiche soll die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden können, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. Ein dritter Erhaltungsbereich liegt an der Einmündung

des Noelleweges in die Staberger Straße. Dieser wird zur Erhaltung des aufstehenden spätklassizistischen Walmdachtraufenhauses und dem ansteigenden Vorgarten mit einer Freitreppe ausgewiesen. Drei der in der o. g. Liste erwähnten Gebäude (Staberger Str. 1, Hochstr. 9 und Werdohler Str. 16 a) können aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat Bedenken gegen den Abriß der Gebäude nicht erhoben.

## VII. Grün

Da es sich hier um einen innerstädtischen Raum handelt, ist besonderer Wert darauf gelegt worden, bestehendes Grün zu erhalten und Flächen, die für eine andere Verwendung nicht benötigt werden, als Grünfläche auszuweisen. So soll die Fläche südlich der Loher Straße, die zur Zeit teilweise für Stellplatzzwecke der Fa. Hueck verwendet wird, zukünftig zwar den öffentlichen Parkbedarf der Oberstadt abdecken, aber stark durchgrünt bleiben. Der Bestand aller besonders stattlichen Bäume wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Zur Auflockerung der versiegelten Verkehrsflächen sollen die Verkehrsinseln - soweit sie aus verkehrlichen Gründen nicht befestigt werden müssen - begrünt werden. Zur Gliederung des öden Verkehrsraumes und Verschönerung des Stadtbildes wird die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Verkehrsinseln und Buschgruppen an der Rampe parallel zur neuen Trasse festgesetzt.

## VIII. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 81 der Landesbauordnung werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteile des Bebauungsplanes:

- a) Um die rückwärtigen Grundstücksteile der Straßenrandbebauung zu einer durchgrüntem Erholungsfläche herrichten zu können, soll für die dort mögliche zweigeschossige Bebauung eine Flachdach-Eindeckung vorgeschrieben werden. Die max. Höhe der Bebauung orientiert sich an der Höhenanlage der Tunneldecke bzw. des vorhandenen Geländes,
- b) um eine Verunstaltung der Fassaden und des Stadtbildes durch Werbeanlagen zu vermeiden, sind Vorschriften über deren Art, Anbringungsort, Anzahl und Größe in den Plan aufgenommen worden.

IX. Kosten

Aufgrund der Voruntersuchungen ist für die Gesamtmaßnahme der neuen Straße einschließlich Grunderwerb mit einem Kostenvolumen um 9. Mio. DM zu rechnen. Die Landesförderung beträgt zur Zeit 80 % der anerkannten Kosten, die Stadt hat für diese Maßnahme bereits Grunderwerb in Höhe von 1,84 Mio. DM getätigt, so daß damit der städtische Eigenanteil bereits abgedeckt ist (Stand März 1986).

Lüdenscheid, den **28.07.1986**

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

*h* *h* 25.07.86