

rechtskräftig seit 19.05.89

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

Für Belegung gemäß
§ 10 BauGB

B e g r ü n d u n g

für den

Bebauungsplan Nr. 762 "Graf-von-Galen-Straße"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Heedfelder Straße, Winkhauser Straße und Frankenstraße ist heute weitgehend mit Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen bebaut. Die wenigen unbebauten Grundstücke liegen über das Plangebiet verteilt und sind eindeutig als Baulücken zu betrachten. Mangels planungsrechtlich klarer Grundlagen ist eine Bebauung dieser Grundstücke als problematisch anzusehen. Für eine größere Fläche an der Frankenstraße besteht die Absicht zum Bau von ca. 60 Altenwohnungen und deren bauliche Anbindung an das vorhandene Altersheim an der Graf-von-Galen-Straße.

Zur Lösung der im Plangebiet auftretenden planungsrechtlichen Fragen ist zur Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

a) Änderung des Flächennutzungsplanes

Entlang der Heedfelder und teilweise auch der Winkhauser Straße setzt der bisher wirksame Flächennutzungsplan ein Mischgebiet fest. Um das Eindringen störender Nutzungen zu verhindern, gleichzeitig aber auch Wohnen, Geschäfte und andere nichtstörende Einrichtungen zuzulassen, soll hier eine Änderung vorgenommen werden mit dem Ziel der Ausweisung von allgemeinen und besonderen Wohngebieten.

An der Frankenstraße hat sich gezeigt, daß für ein als allgemeines Wohngebiet dargestelltes Grundstück Bedarf nach heimverbundenen Altenwohnungen besteht. Aus Gründen einer klaren Planaussage soll daher diese Fläche in die angrenzende Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

Neben der Pfarrkirche "Maria Königin" wurde auf einem bislang als allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstück das Kath. Pfarrheim errichtet. Auch hier soll der Flächennutzungsplan im Hinblick auf eine klare Planaussage künftig eine Fläche für Gemeinbedarf darstellen.

b) Aufhebung von Fluchtlinienplänen

Entlang der Frankenstraße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 269, entlang der Heedfelder Straße der Fluchtlinienplan Nr. 257. Die in das Bebauungsplangebiet fallenden Fluchtlinien werden durch dessen Festsetzungen aufgehoben.

c) Aufhebung eines nichtqualifizierten Bebauungsplanes

Im Bereich des mittleren Bebauungsplangebietes besteht der nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 3 a, der auch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung betrifft. Dieser Bebauungsplan wird durch die neuen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung begründet sich aus dem Verlauf der Winkhauser, Heedfelder und Frankenstraße, die einen Baublock umschließen. Im Bereich der Einmündung Frankenstraße/Heedfelder Straße wird mit dem Grenzverlauf die mögliche Neugestaltung des Einmündungsbereiches berücksichtigt.

3.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Hauptnutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Dementsprechend sind die überwiegenden Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und den ringsum angrenzenden Wohngebieten sollen hier Nutzungen zulässig sein, die mit dem Wohnen vereinbar sind und das bestehende Erscheinungsbild nicht nachteilig verändern. Aus diesem Grund sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung unzulässig, da sie flächenintensive, verkehrserzeugende oder geruchsbelastigende Anlagen darstellen und sich daher in den bestehenden Gebietscharakter nicht einfügen.

3.3 Besondere Wohngebiete

Entlang der Heedfelder Straße besteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistung. Diese Nutzungsmischung ist keinem sonstigen in der BauNVO aufgeführten Baugebiet eindeutig zuzuordnen, so daß hier die Festsetzung als besonderes Wohngebiet getroffen wird. Mit dem Katalog der zulässigen Nutzungen wird auf die vorhandene Mischung Bezug genommen. Unzulässig sind solche Nutzungen, die sich nicht in den Gebietscharakter einfügen und von denen Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht auszuschließen sind.

3.4 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandenen Hauptgebäude werden grundsätzlich in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Eine Ausnahme bilden hier die eingeschossigen Wohngebäude Frankenstraße Nr. 11 und Winkhauser Straße Nr. 28 c, die um mehrere Meter über die rückwärtige Baugrenze in die Gartenbereiche hineinragen. Die Zulassung ähnlich gelagerter Gebäude würde das Wohnumfeld - insbesondere die private Grünzone sowie die Wohn-/Gartenruhe - beeinträchtigen. Sie sollen deshalb Einzelfälle bleiben und genießen in ihren über die Baugrenze hinausgehenden Teilen Bestandsschutz.

Die älteren Gebäude an der Heedfelder Straße Nr. 15 bis 23 werden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt. Die Baugrenze liegt auf der Flucht der neueren Gebäude, die bereits die wünschenswerten Verbreiterungsmöglichkeiten für Geh- und Radwege, Park-, Grün- und Fahrstreifen vorsieht. Die von dieser Festsetzung betroffenen Gebäude genießen Bestandsschutz, so daß die getroffene Festsetzung erst bei einer Neubebauung bzw. einer erheblichen Umbaumaßnahme zum Tragen kommt. Auf den Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie werden Nebenanlagen aller Art (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) ausgeschlossen, um die städtebaulich wünschenswerten Verbreiterungsmöglichkeiten nicht durch den Neubau von Nebengebäuden zu erschweren bzw. unmöglich zu machen. Im Hintergelände sind zur Unterbringung derartiger Gebäude ausreichend Flächen vorhanden.

Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, weil dadurch die überbaubaren Flächen i.d.R. nicht mit diesen Nebengebäuden bebaut werden, sondern mit den nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässigen Hauptgebäuden. Diese Zulässigkeitsregelung gilt für vorhandene wie noch zu errichtende Garagen

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird auf den bebauten Grundstücken der Bestand gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude in beschränktem Umfang ermöglicht.

Auf den z. Z. noch unbebauten Grundstücken wird durch die getroffenen Festsetzungen eine dem jeweiligen Standort angepaßte wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Ausnutzbarkeit sichergestellt.

Auf der an die Frankenstraße grenzenden Gemeinbedarfsfläche wird für die Straßenfassade eine maximale Traufhöhe bezogen auf NN. festgesetzt. Das Maß entspricht dem der benachbarten Wohnhäuser Nr. 23-27. Somit ist die höhenmäßige Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung gewährleistet.

3.6 Bauweise

Im Überwiegenden Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da sie durch die vorhandene Bebauung vorgegeben ist. Hieran orientiert sich auch die Festsetzung von Einzel- oder von Einzel- und Doppelhäusern.

Entlang der Heedfelder Straße wird aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Außer den städtebaulich/stadtgestalterischen Gründen, die hier eine geschlossene Gebäudefassade wünschenswert machen, wird sichergestellt, daß der Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße sich in geringerem Umfang in die südwestlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ausbreiten kann.

3.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet sind verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen kirchlicher und sozialer Art bereits vorhanden. Die dazugehörigen Grundstücksflächen sowie die unmittelbar angrenzenden noch unbebauten Grundstücksteile werden entsprechend der ausgeübten bzw. beabsichtigten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht sind die Standorte als günstig zu beurteilen. Dies trifft insbesondere für das vorhandene Altersheim an der Graf-von-Galen-Straße und die geplanten Altenwohnungen an der Frankenstraße zu, weil die älteren Mitbürger in relativ kurzer fußläufiger Entfernung den Einkaufsbereich Knapper Straße sowie den Stadtpark erreichen können und damit Anteil am täglichen Leben haben.

3.8 Verkehrsflächen

Für die Durchsetzung der im Bebauungsplanbereich angestrebten städtebaulichen Ziele ist die Einbeziehung der drei umliegenden Straßen in den Bebauungsplan nicht erforderlich,

weil sämtliche Flächen entweder von diesen Straßen aus oder von den im Plangebiet liegenden Straßen Schättekopf und Graf-von-Galen-Straße erschlossen werden können. An der Einmündung Frankenstraße in die Heedfelder Straße wird eine zukünftig angestrebte Verkehrsregelung im Einmündungsbereich durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt. Die für die Verbindung Heedfelder-/Winkhauser Str. vorgesehene Verkehrsfläche ist so festgesetzt, daß langfristig auch die erörterten Verkehrskonzepte darauf realisiert werden können. Die dargestellte Planung berücksichtigt die auf absehbare Zeit erforderliche Erschließungs- und Anbindungsfunktion dieses Abschnittes.

Vom Wendeplatz der Graf-von-Galen-Straße führt eine fußläufige Verbindung zur Frankenstraße, die sich dann auf der gegenüberliegenden Seite in das Wohngebiet hinein fortsetzt. Diese fußläufige Verbindung ist insbesondere für die Benutzer der Gemeinbedarfseinrichtungen wichtig, weil sie die Entfernungen erheblich verkürzt.

Wegen der ungünstigen Anbindung an die Heedfelder Straße ist die Straße "Schättekopf" wie bisher als reine Anliegerstraße vorgesehen. Der Wendehammer wird dem geringen Verkehrsaufkommen entsprechend bemächt. Bei Bedarf sollte durch Beschilderung auf diese Situation hingewiesen werden. Für größere Fahrzeuge soll die Regelung gelten, daß sie nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über das Gemeinbedarfsgrundstück zur Graf-von-Galen-Straße fahren dürfen.

3.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplangebiet stehenden erhaltenswerten Bäume sollen auf Dauer gesichert werden, da sie für das städtebauliche Erscheinungsbild sowie für das Kleinklima in ihrem Bereich positive Beiträge leisten. Auf der Fläche unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Wurzelraum und/oder die Baumkrone beeinträchtigen. Dies könnten z. B. jene Bauvorhaben sein, die einen Unterbau erfordern und dabei den Wurzelraum verletzen bzw. die aufgrund ihrer Geschoßhöhe Rückschnitte im Baumkronenbereich erforderlich machen würden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche zwischen Frankenstraße und Graf-von-Galen-Straße können von den mit den Nrn. 1 - 11 bezeichneten Bäumen bis zu max. 4 Exemplare beseitigt werden, wenn aus funktionalen Gründen die Verbindung von Gebäudezeilen durch Zwischentrakte erforderlich ist und für jeden beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück vorgenommen wird. Mit der Ausnutzung dieser Möglichkeit ist nach den bislang vorliegenden Vorentwurfsplänen für die Altenwohnungen zu rechnen. Jedoch läßt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt die genaue Lage des Zwischentraktes noch nicht bestimmen, weil die exakte Größe des Bauvorhabens und die Anordnung auf dem Baugrundstück noch nicht im Detail festliegen.

Entlang der Frankenstraße wird die Gemeinbedarfsfläche durch eine ca. 3-4 m hohe Hecke begrenzt. Es ist davon auszugehen, daß sie im Zuge der Neubebauung beseitigt wird. Auf die Festsetzung einer Ersatzpflanzung kann verzichtet werden, weil nach bisherigen Erfahrungen mit Altenheimen und artverwandten Nutzungen aus deren Eigeninteresse heraus die Grundstücke parkartig angelegt werden und somit ein hinreichender Ersatz geschaffen wird.

3.10 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Das Gebäude Winkhauser Str. 4 wird gem. § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Es ist in der "Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid" unter der Nr. 206 aufgeführt. Diese Fabrikantenvilla stammt ca. aus dem Jahre 1890 und ist mit dem straßenseitig vorgelagerten prachtvollen Baumbestand sowie dem schmiedeeisernen Gartengitter ein architektonisch wie städtebaulich erhaltenswertes Dokument jener Zeit.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH gewährleistet. Ob durch künftige Neubauvorhaben Leitungsumlegungen und/oder Leitungsneuverlegungen erforderlich sein werden, muß im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden.

Das Plangebiet wird zur Kläranlage Rahmedetal und zum Teil zur Kläranlage Elspetal hin entwässert. Der Anschluß des Gebietes in Richtung Elspetal beschränkt sich auf die östliche Seite der Frankenstraße und auf die nördliche Seite der Winkhauser Straße. Die Graf-von-Galen-Straße wird insgesamt zum Rahmedetal hin entwässert. Im gültigen "ZAP Elspetal", der am 30.06.1987 vom RP genehmigt wurde, sind die entsprechenden Flächen der Plangebiete eingerechnet. Sanierungserfordernisse gem. ZAP liegen u. a. in Kanalabschnitten der Frankenstraße und im bereits nach § 58.1 LWG genehmigten Elspesammler in der Talstraße.

Die Auswechslung dieser Kanalabschnitte erfolgt zeitgleich zur Erstellung der Kläranlage Volmetal und Aufgabe der Kläranlage Elspetal. Die derzeitige Funktion der Kanäle wird im Rahmen der ständigen Kanalunterhaltung gewährleistet. Die Funktion der Kläranlage Elspetal wird durch den Ruhrverband sichergestellt. Hier haben sich in letzter Zeit einige Verbesserungen ergeben, bedingt durch Vorklärung der Produktionsabwässer im industriellen Bereich (Fa. Hueck) und durch Einbau einer chemischen Fällung auf der Kläranlage, die im Februar 1988 vom RP abgenommen wurde. Somit können seitens des Ruhrverbandes die geforderten Ablaufwerte eingehalten werden.

Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrgut erfolgt durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Lüdenscheid zur zentralen Mülldeponie des Märkischen Kreises nach Klein-Leifringhausen.

5. Kostenschätzung, Folgeverfahren und Folgemaßnahmen

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Kosten in bezug auf den Ausbau des Fußweges zur Frankenstraße, der Anlage des Wendeplatzes am Schättekopf und dem endgültigen Ausbau des Durchstiches Winkhauser Straße/ Heedfelder Straße. Die Kosten belaufen sich nach überschläglicher Ermittlung auf ca. 120.000 DM.

Lüdenscheid, 10.11.88

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

10.11.1988
H