

rechtskräftig seit 20.12.80

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 765

"Ehemaliger Schlachthof"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Lüdenscheid

im Bereich dieses Bebauungsplanes

I. Anlaß der Planaufstellung bzw. -änderung

Im Südosten des bebauten Stadtgebietes liegen die Grundstücke des ehemaligen Schlachthofes und der ehemaligen Molkerei, die aus wirtschaftlichen Gründen ihren Betrieb eingestellt haben. Die Grundstücke dieser ehemaligen Betriebe liegen in einem Gebiet, das wegen der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe als Gemengelage zu bezeichnen ist.

Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung besteht die Chance, daß hier neue Nutzungen untergebracht werden, die ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die neuen Nutzungsmöglichkeiten untersucht und festgesetzt werden, die unter Beachtung des Immissionsschutzes, der Bestandserhaltung und des Bestandschutzes möglich und sinnvoll erscheinen.

II. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird so abgegrenzt, daß sich ein unmittelbarer Übergang zu benachbarten Bebauungsplänen ergibt. Nordwestlich liegt das Bebauungsplangebiet 569, das im Grenzbereich zu diesem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweist. Nordöstlich befindet sich das Bebauungsplangebiet 531, das mit Gewerbe- und Mischgebieten an das neue Bebauungsplangebiet angrenzt. Hier überschneiden sich - wie in den folgenden Absätzen ausgeführt - die beiden Planbereiche. Südlich schließt der Bebauungsplan 759 an, in dem ebenfalls eine Gemengelage durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt wurde.

Innerhalb des Plangebietes liegen neben den Grundstücken des ehemaligen Schlachthofes und der ehemaligen Molkerei mehrere gewerblich genutzte Baugrundstücke mit dazwischenliegenden Wohngebäuden, ein Kleinsiedlungsgebiet "Krähennocken" und eine gärtnerisch genutzte Grünfläche.

III. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt fast alle im Bebauungsplan liegenden Flächen als Gewerbegebiet dar. Lediglich die unter II. erwähnte Gartenfläche ist als Grünfläche dargestellt.

In Übereinstimmung mit den nachfolgend erläuterten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Mischgebiet, Gewerbegebiet, besonderes Wohngebiet und Grünfläche abändert.

IV. Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiete:

Das Grundstück des ehemaligen Schlachthofes liegt zwischen der Schlachthausstraße, der Wefelshohler Straße und der nördlich angrenzenden Fläche des ehemaligen Molkereigrundstückes und ist fast vollständig von der alten Bausubstanz befreit. Es ist vorgesehen, dieses Gelände als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Diese Ausweisung trägt dem erhöhten Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung. Durch besondere Festsetzungen - wie sie auch in den bereits bebauten Gewerbegebieten vorgesehen sind (siehe unten) - sollen Störungen aus diesem Gewerbegebiet auf die Wohnungen der benachbarten Gemengelage an der Schlachthausstraße und die nördlich und östlich gelegenen MI- bzw. WB-Gebiete ausgeschlossen werden.

Das Grundstück der ehemaligen Molkerei, auf dem neben den ehemaligen Molkereigebäuden noch ein Sechs-Familien-Wohnhaus steht, bietet kleineren Handwerksbetrieben Raum in den alten Baulichkeiten. Ein Teil der Flächen ist für Lagerzwecke an außerhalb gelegene Betriebe vermietet. Entsprechend der derzeitigen und der beabsichtigten Nutzung sowie der vorhandenen Bausubstanz soll das Gewerbegebiet an diese Stelle fixiert werden.

Zwischen diesem Teilstück des ehemaligen Molkereigebäudes und dem östlich anschließenden Kleinsiedlungsgebiet "Krähennocken" liegt eine Zone, die auch als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Hier befinden sich gut geführte Familienbetriebe, die nach ihrer Eigenart nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Sie haben diesen Standort schon seit Jahrzehnten inne und sind als wirtschaftlich gesunde Betriebe erhaltenswert.

b) Mischgebiete:

Entlang der B 229 zwischen Planstraße und dem Mischgebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 531 liegt ein Grundstücksstreifen, der neben den erwähnten Gewerbegebieten insbesondere auch Wohngebäude enthält. Vor allem wegen des Bestandes zweier Sechs-Familienhäuser - die Bausubstanz ist gut und der Bedarf an preiswertem Wohnraum ist in Lüdenscheid besonders hoch - soll der Fortbestand der Wohnungen durch Ausweisung eines Mischgebietes gesichert werden. So ist z. B. die zwischen den beiden Sechs-Familienhäusern liegende Autowaschanlage als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, kürzlich unter ausdrücklicher Berücksichtigung der benachbarten Wohngebäude genehmigt worden. Eine planungsrechtliche Fixierung der Wohnnutzung jedoch muß in Anbetracht der starken Vorbelastung dieses Bereiches durch den Verkehrslärm der B 229 ausgeschlossen werden.

Nördlich der im Verlauf des Grundstücksstreifens sich anschließenden Betriebe, die - wie erwähnt - in einem GE-Gebiet liegen, setzt sich das MI-Gebiet fort, wobei die derzeitige Nutzung diesem Gebietscharakter entspricht.

Am nordöstlichen Rande des Plangebietes wird eine MI-Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 531 übernommen. Diese Fläche ist entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht mit einem großzügigen Geschoßwohnungsprojekt oder einem großflächigen Betriebskomplex, sondern mit vier Doppelhäusern auf kleinen Parzellen bebaut worden. Dabei blieb eine ca. 1500 m² große Fläche ungenutzt. Diese Fläche wird nun mit einer überbaubaren Fläche versehen, auf der eine Nutzung wie auf den benachbarten Grundstücken ermöglicht wird: MI. Die festgesetzte Bauweise "Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 14,0 m" ist mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung erfolgt. Die Erschließung erfolgt über die Brauckmannstraße.

c) Besondere Wohngebiete:

Das Kleinsiedlungsgebiet sowie die südlich anschließende Wohnbebauung wird als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt, weil hier die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Das in den 30er Jahren entstandene Kleinsiedlungsgebiet stellt für die dort lebenden Bürger eine vertraute Heimat dar, die ihnen erhalten bleiben soll. Durch die großflächigen Gärten, in denen auch künftig keine Wohngebäude errichtet werden dürfen, sind sie weiträumig von dem angrenzenden Gewerbegebiet abgeschirmt. Am südöstlichen Rand des Wohngebietes werden die Gartenflächen bis an die Grenze der gewerblichen Grundstücke des benachbarten Bebauungsplanes herangezogen.

Der ursprünglich einmal vorgesehene Fußweg, der in einer schmalen Grünfläche gelegen, Krähenhocken und Wefelshohler Straße miteinander verbinden sollte, ist nicht mehr zu verwirklichen, weil nach einer Änderung des entsprechenden Bebauungsplanes in den 70er Jahren das für diese Verbindung nötige Straßenstück zugunsten einer Baufläche entfallen ist. Somit besteht kein öffentliches Interesse an diesen Flächen. Eine Erweiterung der privaten Fläche ist unbedenklich, weil sich an der Immissionsituation nichts ändert.

Im Südwesten des Wohngebietes läßt sich noch eine Fläche für neue Wohnungsbauten gewinnen. Dadurch kann dieser Nutzungsbereich zu einer geschlossenen Form abgerundet werden.

d) Grünfläche:

Der ansatzweise bereits vorhandene Grünstreifen wird zu einer Grünzone ausgeweitet, die der Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche dient.

Die BauNVO 1990 regelt nunmehr die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend, d. h. Vergnügungsstätten - und damit z. B. auch Spielhallen - fallen nicht mehr unter sonstige Gewerbebetriebe, sondern sind in den Baugebieten zulässig, in deren Nutzungskatalog sie aufgeführt sind. Weiterhin wird nunmehr unterschieden zwischen kerngebiets-typischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, wobei das wesentliche Unterscheidungsmerkmal in der Größe des Einzugsbereiches liegt.

Der Festlegung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Vom Wohnen geprägte Bereiche sollen von negativen städtebaulichen Begleigerscheinungen, insbesondere dem trading-down-Effekt (Absinken der Qualität) oder auch Lärmbelastigungen verschont bleiben. Dies gilt auch innerhalb der Mischgebiete, weil hier die unmittelbare Nachbarschaft zum Wohnen teilweise bereits gegeben ist oder sich ergeben könnte. In den Gewerbegebieten sollen - wie die BauNVO 1990 es vorsieht - Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und teilweise unverplante größere Flächen oder großmaßstäbliche Bausubstanz ergeben sich gute Voraussetzungen für die Ansiedlung z. B. einer Diskothek, die sich ansonsten nur schwer im Stadtgefüge - auch nicht im Kernbereich - unterbringen ließe. Dieses Konzept ist gleichermaßen für die Bewohner dieses Gebietes und evtl. Betreiber von Vergnügungsstätten akzeptabel.

V. Immissionsschutz:

Mit Ausnahme der in den benachbarten Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugebieten handelt es sich bei der Eigenart der näheren Umgebung derzeit im Planungsgebiet und den angrenzenden Nutzungen um eine Gemengelage, da das gesamte

Gebiet keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete entspricht. Nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamtes Hagen werden die jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerte gegenwärtig nicht überschritten. Nach der Planung gelten die Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes ebenfalls entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und außerhalb des Plangebietes nach den vorhandenen Beurteilungskriterien (Gemengelage). Insofern tritt für die Betriebe zunächst der Vorteil der Standortsicherung durch die GE-Festsetzung und die Ausnutzung von GE-Richtwerten innerhalb der GE-Gebiete ein. An den immissionsempfindlichen Nutzungen (Gemengelage, Mischgebiete und WB-Gebiete) bleibt der Ansatz der Immissionsrichtwerte jedoch unverändert.

Damit einerseits für die bestehenden und zukünftigen Betriebe Rechtssicherheit besteht und überschaubar bleibt, welche Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erfüllen sind und andererseits immissionsschutzrechtliche Nutzungen erkennen können, auf welche Art sie geschützt werden sollen, werden besondere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Da die Immissionsrichtwerte derzeit nicht überschritten werden, ist davon auszugehen, daß die bestehenden Betriebe diese Anforderungen bereits erfüllen.

Als besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt, daß das mittlere Schalldämmmaß der Außenbauteile der dort bestehenden und zu errichtenden Betriebe 25 dB betragen muß. Dieser Zahl liegt der Gedanke zugrunde, daß aufgrund von Arbeitsschutzbestimmungen im Innern der Betriebe eine Lautstärke von 85 dB nicht überschritten werden darf. Die Reduzierung dieses Lautstärkepegels um 25 dB(A) ergibt in den benachbarten Wohngebäuden geringere Lautstärken als 60 dB(A). Das Maß von 60 dB(A) wird für die hier stehenden Wohngebäude als hinnehmbar betrachtet, weil sie gemeinsam mit den vorhandenen Gewerbebetrieben errichtet wurden und seit Jahrzehnten auf dieses Nebeneinander eingestellt sind. Falls Nachtbetrieb nicht ausgeschlossen werden kann, muß das mittlere Schalldämmmaß 40 dB betragen. Im übrigen ergibt sich aus dem teilweise verhältnismäßig großen Abstand und dem trennenden Schutzgrün zwischen den überbaubaren Flächen der GE- und WB-Nutzungen eine weitere Lärmpegelminderung.

Eine Einschränkung der Betriebsarten nach der Abstandsliste wird aufgrund der Festsetzung des Schalldämmmaßes nicht für notwendig erachtet, zumal sich eine solche Festsetzung auf die notwendige Flexibilität der vorhandenen Gewerbebetriebe nachteilig auswirken könnte. Die innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen Wohnungen Bräuckenstr. 22 und 24 gelten z. Z. als Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO des Betriebes Bräuckenstraße 20 und sollen auch zukünftig diese Nutzungseinschränkung beibehalten.

scheidet allgemein wegen der bereits vorhandenen Umgebungsnutzungen aus. Wegen der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb der Gemengelage und der festgesetzten Gebiete sind Betriebe, die hier unverträgliche Luftverunreinigungen verursachen würden, bereits jetzt (Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB) nicht zulässig. Durch die geplante GE-Festsetzung werden derartige Betriebe nicht automatisch zulässig.

VI. Maß der baulichen Nutzung

In den Misch- und Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung weitgehend durch den vorhandenen Baubestand bestimmt. Das Gewerbegebiet im Bereich des ehemaligen Schlachthofes wird mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung entlang der Schlachthausstraße und der Wefelshohler Straße mit maximal dreigeschossiger Bauweise begrenzt. Die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 2,0 gewährleisten eine wirtschaftliche Ausnutzung.

Im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet sind Grund- und Geschoßflächenzahlen so gewählt, daß nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, um den Charakter der Siedlung zu bewahren.

Nur im südwestlichen Teil des Wohngebietes sind bis zu dreigeschossige Wohngebäude mit einer maximalen Geschoßflächenzahl von 0,6 möglich, wobei berücksichtigt wurde, daß nach der BauNVO 1990 die Geschoßfläche nur noch in den Vollgeschossen angerechnet wird.

Von der Möglichkeit, die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen (BauNVO 1990), wird kein Gebrauch gemacht, weil dies in dem stark bewegten Gelände zu sehr komplizierten Festsetzungen führte. Im übrigen ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ in Verbindung mit § 21 (4) BauNVO 1990 eine Begrenzung der Baumasse auch bei ungewöhnlich hohen Geschoßhöhen in einem städtebaulich vertretbaren Umfang gegeben. Diese Festlegung des Maßes der Nutzung bietet einen besseren Spielraum im späteren Baugenehmigungsverfahren als die Festlegung einer maximalen Höhe.

VII. Erschließung

Im Grenzbereich zwischen ehemaligem Schlachthof und ehemaliger Molkerei wird eine neue Straße von der Brückenstraße zur Schlachthausstraße/Wefelshohler Straße eingeplant. Zugleich soll die heute bestehende Einmündung der Schlachthausstraße in die B 229 aufgegeben werden. Auf diese Weise soll der Verkehrsknotenpunkt B 229/Herscheider Landstraße (Brückenkreuz) entlastet werden, der durch den Anschluß der Schlachthausstraße im Verkehrsablauf stark beeinträchtigt wird. Das Beschleunigungskonzept der MVG vom 01.02.1988, das eine Öffnung der Schlachthausstraße in Richtung Brückenkreuz verlangt, ist durch die Abbindung nicht gefährdet; denn ein Durchfahren kann durch eine Busschranke gewährleistet werden. Eine Festlegung im Bebauungsplan ist nicht empfehlenswert, da die Konsequenzen eines Beschleunigungskonzeptes der MVG planübergreifend sind, und bei dessen Änderung zeitraubende Planänderungsverfahren anstünden.

Die neue Straße ermöglicht einen besseren Anschluß des gesamten Baugebietes im Bereich der Schlachthausstraße/ Gustavstraße und Wefelshohler Straße an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Einmündung in die B 229 wurde so gewählt, daß ein Ausbau des Brückenkreuzes in zwei Ebenen möglich wird. Im Bereich der Einmündung wird die notwendige Linksabbiegespur in die B 229 eingeplant. Die Begrenzung zur Brückenstraße ist auf den Ausbauplan "Obere Brückenstraße" abgestimmt. Aus verfahrenstechnischen Gründen werden beide Planungen getrennt. Der Ausbau der Brückenstraße und damit auch der neue Knotenpunkt wird mit dem LSBA Hagen abgestimmt.

Die Festlegung der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der B 229 ergibt sich aus der Planungsvorgabe, die innere Aufteilung der Verkehrsfläche zwischen der neuen Einmündung der Planstraße und der Schlittenbacher Straße innerhalb des z. Zt. zur Verfügung stehenden Raumes zu entwickeln. Dabei sollen die vorhandenen Bäume und die insbesondere im vorderen Teil voll ausgenutzten angrenzenden Grundstücke unangetastet bleiben. Dadurch, daß nicht die gesamte Verkehrsfläche der B 229 in den Plan aufgenommen worden ist, bleibt bei der Detailbearbeitung des Ausbauplanes noch Spielraum für Veränderungen auf der nordwestlichen Seite im oberen Bereich der Brückenstraße.

Die Abkopplung der Schlachthausstraße dient der besseren Steuerung des Verkehrsaufkommens eines der meistfrequentierten Verkehrsknotenpunkte Lüdenscheids. Die Unterbindung der teilweise sogar gefährlichen Verkehrsbeziehungen führt zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssicherheit, die allen Verkehrsteilnehmern, insbesondere den diese Verkehrsbeziehungen nutzenden Anwohnern und Besuchern des Teilstücks der Schlachthausstraße zugute kommt. Dieser Tatbestand wird in seiner Bedeutung gegenüber den mit der Abkopplung verbundenen Nachteilen - hier sei der Umweg über die neue Planstraße besonders hervorgehoben - als höherwertig eingestuft. Im übrigen ist die Sperrung für den Durchgangsverkehr mit einer Anhebung der Wohnqualität in dem betreffenden Straßenstück verbunden, was erfahrungsgemäß - die Stadt Lüdenscheid hat in den letzten Jahren Verkehrsberuhigungen dieser Art an vielen Stellen in der Stadt realisiert - vom überwiegenden Teil der betroffenen Bevölkerung begrüßt wird.

Wegen des eventuellen Ausbaus des Brückenkreuzes in zwei Ebenen muß die neue Einmündung in größtmöglicher Entfernung von dem Knoten angelegt werden. In seiner Stellungnahme hat das Landesstraßenbauamt Hagen deutlich auf die Auswirkungen auf die Höhenlage des Einmündungsbereiches hingewiesen. Aus Gründen der Stadtbildpflege ist auch die Bewahrung zweier örtlicher Merkmale mitentscheidend bei der Lagebestimmung gewesen. Zum einen soll die Eingrünung des Eckgrundstückes Brückenstraße Nr. 4 mit der Heckenabgrenzung die Trennung

zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück markieren, zum anderen soll die Baumreihe im Straßenraum weitestgehend erhalten bleiben. Bei der entwurflichen Bearbeitung der Planstraße wurde insbesondere darauf geachtet, daß die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen möglichst gleichmäßig auf die betroffenen Grundstückseigentümer verteilt wurde.

Die Straße Krähennocken läßt sich im vorderen Bereich etwas erweitern, so daß sich durchgängig eine für eine Mischfläche ausreichende Breite ergibt. In Notfällen besteht die Möglichkeit, den Verbindungsweg in der Grünfläche zwischen Krähennocken und Brauckmannstraße zu befahren.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen sind in den umgebenden Straßen vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eher ein geringerer Ver- und Entsorgungsgrad notwendig sein als bei der bisherigen Nutzung. Eine Verstärkung dieser Leitungen wird daher nicht erforderlich sein. Die bestehende Trafostation auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes versorgt nicht nur dieses Grundstück, sondern auch das Quartier an der Schlachthausstraße. Es wird deshalb durch Ausweisung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert. Die beiden in der Trasse der Planstraße gelegenen Trafostationen dienen nur der Versorgung des Grundstückes der ehemaligen Molkerei. Die evtl. erforderliche Ersatzstation soll auf diesem Grundstück errichtet werden. Ein genauer Standort kann z. Z. noch nicht in den Plan eingetragen werden.

Die schadlose Ableitung der Abwässer des Plangebietes ist über den Kanal Bräuckenstraße zur Kläranlage Schlittenbachtal gewährleistet. Da das überplante Gebiet nur eine Nutzungsänderung erfährt, wobei es auch vor dieser Änderung als Gewerbegebiet abwassertechnisch gerechnet war, ergibt sich keine Erhöhung der Wassermengen. Die gemäß ZAP (Zentral-Abwasser-Plan) auszuwechselnden Kanäle liegen im angrenzenden ehemaligen Molkereigelände und in der Schlachthausstraße; diese Kanäle sind in der Sanierungsstufe 3 (geringste Überlastung) eingestuft. Ein Anschluß dieses Gebietes erfolgt im wesentlichen an einen in der Planstraße zu verlegenden neuen Kanal sowie an den Kanal in der Bräuckenstraße.

In der Grünanlage in unmittelbarer Nähe der Planstraße wird eine Wertstoffsammelstelle eingerichtet.

Der Märkische Kreis ist für den Verbleib von Bodenaushub und Bauschutt zuständig. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die vermuten lassen, daß eine geordnete Behandlung von Bodenaushub und Bauschutt nicht möglich wäre.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Altlasten im Plangebiet.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe ist mit ca. 520 m über NN angegeben. Diese neue Richtfunkverbindung ist in die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Da das Gelände im Schutzbereich etwa 100 m tiefer liegt, ist eine Beeinträchtigung des Funkfeldes durch die Bebauung ausgeschlossen.

IX. Grünplanung

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend den in dem Gebiet vorhandenen relativ spärlichen Baumbestand, indem Flächen für erhaltenswerte Bäume festgesetzt werden. Zusätzlich ist eine durchgehende öffentliche Grünfläche von der neu geplanten Straße bis zu den im nordöstlichen Bereich gelegenen Gartenflächen eingeplant. Diese Grünfläche übernimmt in Verbindung mit einer Pflanzvorschrift eine Trennung und Sichtschutzfunktion zwischen der Wohnnutzung und den gewerblichen Bauflächen. Der eingelagerte Spielplatz wird Kindern und Jugendlichen aus dem Gebiet Spielmöglichkeiten anbieten. Eine Fußwegeverbindung ermöglicht ein Durchqueren des gesamten Gebietes. Die Gärten sollen künftig als Freizeitgärten (Größe ca. 100 - 120 m²) an die Bewohner der näheren Umgebung vermietet werden.

X. Örtliche Bauvorschriften

Zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen sind örtliche Bauvorschriften in den Plan aufgenommen worden, die im wesentlichen bestimmen, daß Lager- und Parkplätze zu den Grundstücksgrenzen hin mit Pflanzstreifen versehen werden müssen. Zur Durchgrünung ist weiterhin das Bepflanzen großer versiegelter Flächen mit Einzelbäumen und der sich ergebenden Böschungen vorgeschrieben. Die Begrenzung der Böschungsneigungen sowie der Höhe von Mauern an den öffentlichen

Verkehrsflächen dienen ebenso wie die Vorschriften über Größe, Standort und Anzahl von Werbeanlagen der Verbesserung des Stadtbildes.

XI. Verkehrslärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel, die nach der DIN 18005 den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen zuzuordnen sind, werden entlang der B 229, der Planstraße und der Wefelshohler Straße überschritten.

Der Berechnung zufolge, der die Prognosewerte 1995 zugrunde liegen, werden die höchsten Überschreitungen mit 12 bis 14 dB(A) bei den bestehenden Häusern an der B 229 erreicht, da diese teilweise bis an die Straße heranreichen. Die Vorbelastung hat - im Zusammenhang mit der Emissionssituation der vorhandenen Gewerbebetriebe - dazu geführt, daß die Überplanung nur dort normale Wohnungen zuläßt, wo eine vorhandene Wohnnutzung eine störende Nutzung verbietet, und ggf. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ein ungestörtes Wohnen möglich ist.

Aktiver Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen scheidet aus, da der Raum zwischen Straße und Gebäude (5 bis 10 m) anderweitig nutzbar bleiben soll (Erschließung, Eingrünung, Nebenanlagen, Stellplätze etc.). Auch bietet sich insbesondere bei entsprechender Lage zur Sonne an - das gilt für den gesamten Straßenzug der B 229 -, den Raum auf der der Straße abgewandten Seite möglichst groß zu halten. Bei dieser Konzeption könnten z. B. Schallschutzwände bei optisch vertretbarer Höhe nur Teile des Erdgeschosses schützen, was durch passive Maßnahmen ebenfalls zu erreichen wäre. Schallschutzfenster hätten demgegenüber zudem den Vorteil, sich nicht negativ auf das Straßenbild auszuwirken.

Für die Wohnungen in gefährdeten Bereichen sollen daher Maßnahmen im Plan festgeschrieben werden, die sich auf die Grundrißgestaltung und den Einbau von Schallschutzfenstern beziehen. Da Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung bereits der Schallschutzklasse 1 genügen, erübrigt sich die Festsetzung dieser Klasse. So sind lediglich entlang der B 229 Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um eine übermäßige Beschallung zukünftiger Wohnungen zu vermeiden, die einen Schallschutz über Klasse 2 (30-34 dB) erforderte, wird die Baugrenze (5,0 m parallel zur Straßengrenzungsline) über zwei Häuser hinweggezogen, weil sie unmittelbar an der Straße stehen.

XII. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben,

Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

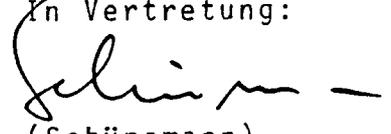
XII. Kosten- und Folgeverfahren

Die durch den Bau der Straße entstehenden Kosten werden als Erschließungskosten auf die dadurch erschlossenen Grundstücke umgelegt. 10 % der Kosten trägt die Stadt. Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden ebenfalls als Erschließungsbeiträge abrechenbar. Die Kosten für den Spielplatz in Höhe von 150.000,00 DM trägt die Stadt.

Durch Verträge ist die Bereitstellung der Flächen für die neu geplante Straße bereits sichergestellt.

Lüdenscheid, 09.05.1990

Der Stadtdirektor
in Vertretung:



(Schönemann)
Techn. Beigeordneter

