

B e g r ü n d u n g

zum B-Plan Nr. 516 "Honsel-Süd", 4. Änderung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 "Honsel-Süd" ist eine bauliche Nachverdichtung, die der Lage dieser Fläche gerecht wird. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung sollen geändert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt in der Ortslage Honsel in der Gemarkung Lüdenscheid, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 437 (1070 m²) und 438 (910 m²). Das Plangebiet ist knapp 2,2 km Luftlinie von der Stadtmitte entfernt und liegt unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereiches der Honseler Straße / Honseler Bruch.

2.2 Planerische Vorgaben

Der seit dem 11.06.1975 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Die Flurstücke 437 und 438 liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 516 "Honsel-Süd". Dieser Bebauungsplan setzt hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen reichen im Westen an die Straßenbegrenzungslinie des Honseler Bruches und sparen im Nordwestbereich einen ca. 360 m² großen Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Im Kreuzungsbereich der Honseler Straße / Honseler Bruch ist ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von ca. 35 Meter entlang der Honseler Straße und einer Tiefe von rund 5 Metern festgesetzt. Die angrenzenden Erschließungsflächen der Straßen Honseler Bruch und Honseler Straße sind als Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

In Anlehnung und Fortführung der straßenbegleitenden Neubebauung der Honseler Straße 24c und 26c ist seitens eines privaten Bauträgers, der WB-Wert- und Baubetreuungs-GmbH & Co. KG aus Lüdenscheid, ein architektonisches Konzept zur Bebauung des Eckgrundstückes Honseler Straße / Honseler Bruch vorgesehen.

2.3 Städtebauliche und verkehrliche Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lüdenscheid unmittelbar am Kreuzungsbereich Honseler Straße / Honseler Bruch. Das Baugrundstück (Flurstücke 437 und 438) ist über diese beiden ausgebauten Wohnsammelstraßen erschlossen und anfahrbar. Beide Straßen haben beidseitig gepflasterte Gehwege. Die Straße Honseler Bruch hat eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Der Kreuzungsbereich ist durch den Einbau einer Mittelinsel mit Straßenlampe verkehrsberuhigt ausgebaut worden. Haltepunkte (Linie 47, „Honseler Steig“) des ÖPNV sind

unmittelbar angrenzend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kirche und Kindergarten, Spiel- und Sportplätze befinden sich im fußläufigen Wohnungsumfeld. In der Umgebung sind unterschiedliche Hausformen des Wohnungsbaus vorzufinden. Geprägt wird dieser Bereich durch zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

Das Flurstück 438 ist mit einem drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhaus (Honseler Straße 1-3) mit insgesamt 14 Wohnungen bebaut. Dieses Mehrfamilienhaus steht unmittelbar auf der westlichen Grundstücksgrenze und ist durch einen ca. 4 Meter breiten Verkehrsgrünstreifen vom Gehweg des Honseler Bruchs zurückgesetzt. Zwischen dem Gehweg und der Straße auf der Westseite dieses Hauses liegt ein Parkstreifen mit öffentlichen Parkplätzen, gegliedert durch entsprechende Baumstandorte. Der rückwärtig gepflasterte Hof wird südlich des Hauses Honseler Bruch 1-3 angefahren und erschließt die vorhandene Garagenanlage. Im Norden dieses Hofes befindet sich eine zweigeschossige Garagenanlage mit Satteldach, die topographiebedingt sowohl südlich von der Hofseite, als auch nördlich angefahren werden kann. Östlich befinden sich in einem relativ maroden Bauzustand Blechgaragen, an die im südöstlichen Bereich eine Wiese mit einigen Obstgehölzen angrenzt. Auf dem Flurstück 437 befinden sich ein kleineres, leerstehendes Einfamilienhaus und drei Flachdachgaragen. Dieser Bereich wird nördlich des Hauses Honseler Straße 1/3 angefahren und ist ebenfalls zum großen Teil versiegelt. Das Gelände fällt im Norden von der Honseler Straße relativ gleichförmig parallel zum Honseler Bruch ab. Der Höhenunterschied beträgt von der Honseler Straße bis zur Südgrenze des Plangebietes ca. 4,50 Meter.

Neben den kleineren Obstgehölzen im südöstlichen Teilbereich des Flurstückes 437 befinden sich nördlich des Mehrfamilienhauses Honseler Bruch 1-3 auf dem Flurstück 438 eine Buche und eine Nussbaum.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Gemäß dem Gebietscharakter und der innenstadtnahen Lage dieses Baugrundstückes soll durch diese Bebauungsplanänderung eine Möglichkeit der Nachverdichtung geschaffen werden. Da das Grundstück bisher mit 20 unterschiedlichen Garagen und zwei überdimensionierten Hofbereichen überbaut war und das vorhandene kleine Einfamilienhaus zeitgemäßen Wohnanforderungen nicht mehr gerecht wird, sollen diese Nebengebäude des Mehrfamilienhauses Honseler Bruch 1-3 abgerissen werden und ein Neubau mit zwölf Wohneinheiten parallel zur Honseler Straße errichtet sowie der ruhende Verkehr auf dem Grundstück neu geordnet werden. Die geplante Nachverdichtung ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Entlang der Honseler Straße auf der Nordseite des geplanten Neubaus sollen sieben offene Stellplätze untergebracht werden. Im Hof, der wie bisher südlich des Mehrfamilienhauses Honseler Bruch 1-3 angefahren wird, sollen sieben Garagen und 25 Stellplätze untergebracht werden. Dies bedeutet für die Stellplatzbilanz, dass neben den bestehenden, größtenteils vermieteten 19 Einstellplätzen, für den Neubau mit zwölf Wohneinheiten 20 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Damit ist für den geplanten Neubau ein Stellplatzverhältnis von ca. 1,6 Stellplätzen pro Wohneinheit gewährleistet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Höhenfestsetzungen und Baugestaltung

Das Baugebiet wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel ein erhöhter Freiflächenverbrauch und eine Vielzahl von Stellplätzen mit entsprechender Frequentierung einhergeht und somit die gewünschte Wohnruhe beeinträchtigt wird.

In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für das Bestandsgebäude durch eine dreigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 418,00 Meter über NN festgeschrieben. Die vorhandene Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes beträgt 417,00 Meter über NN. Entlang der Honseler Straße wird für den geplanten Neubau eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von ebenfalls 418,00 über NN festgesetzt. Damit passt sich das geplante Gebäude städtebaulich an die bestehende Bebauung entlang der Honseler Straße an. Die Geschosshöhe und die maximale Gebäudehöhe ermöglichen für den Neubau die Errichtung eines Staffelgeschosses analog der östlich angrenzenden Neubauten entlang der Honseler Straße (Häuser 24c und 26c). Die offene Bauweise ist hier angemessen, da die Baufelder keine Baukörper mit über 50 Meter Gebäudelänge zulassen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW bezüglich der Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten, Geländeaufschüttungen und Mauern sollen Fehlentwicklungen im äußeren Erscheinungsbild der Freianlagen verhindert werden. Darüber hinaus soll die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatz- und Zufahrtsflächen dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung tragen und den Versiegelungsgrad auf dem privaten Baugrundstück begrenzen.

3.3 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Über die vorhandenen Erschließungsstraßen Honseler Straße und Honseler Bruch können alle Ver- und Entsorgungsleitungen auf das Baugrundstück geführt werden. Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Der zentrale Abwasserplan der Stadt Lüdenscheid berücksichtigt, dass aus diesem Gebiet das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufgenommen wird. Eine Möglichkeit gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG), das anfallende Oberflächenwasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, besteht hier nicht.

3.4 Eingriff/Ausgleich

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 "Honsel-Süd" wird eine um 11 % höhere Überbauung / Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Diese Nachverdichtung im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt Lüdenscheid anstelle einer Neuausweisung von Siedlungsflächen in der freien Landschaft ist ökologisch angemessen und entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die eingriffsminimierenden Festsetzungen, Anpflanzung von acht neuen standortheimischen Laubbäumen und wasserdurchlässige Befestigungen der Nebenf lächen, kann der Verlust der beiden vorhandenen Bäume und die Mehrversiegelung weitgehend kompensiert werden, so dass keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

3.5 Umwelteinwirkungen

Negative Ein- oder Auswirkungen aus bzw. von dem Gebiet sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im möglichen Einflussbereich eines Altstandortes. Sollten während der Baumaßnahmen verunreinigte Böden oder Abfälle angetroffen werden, ist der betreffende Geländebereich gegen Verwehung/Auswaschung zu sichern und die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Bezüglich der Entsorgung/Verwertung der Abbruchmaterialien wird auf den Abfallbeseitigungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Märkischen Kreises verwiesen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege (Bodendenkmäler)

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld Einzelbaudenkmale noch Ensembles vorzufinden sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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. 02761/9375-0; FAX 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

3.7 Bodenordnung und Kosten

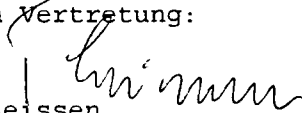
Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers und stehen für die Umsetzung dieser Planung zur Verfügung. Er übernimmt alle mit der Bebauung anfallenden Planungs- und Erschließungskosten. Der Stadt Lüdenscheid entstehen lediglich Verwaltungskosten.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Begleitend zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 "Honsel-Süd" soll mit der WB-Wert- und Baubetreuungs-GmbH & Co. KG als privater Bauherrin ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden. Der Vertrag soll die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Konzept und die Herstellung der notwendigen Stellplätze regeln.

Lüdenscheid, den 7.06.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:


Theissen
(Beigeordneter)

Bi 07.06.2001
