

rechtskräftig seit 19.11.1991
D.Lt.

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 565 (B)

"Glatzer Straße/Königsberger Straße / 1. Änderung"

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Eigentümer der Häuser Glatzer Straße 3, 5, 7 und 9 sowie Rosenweg 1 und 3, hat eine Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 565 (B) "Glatzer Straße/Königsberger Straße" beantragt, um auf einem Grundstücksteil, der z. Z. mit 10 Garagen bestanden ist, ein weiteres Wohngebäude errichten zu können.

II. Vorhandene Situation

Der Bereich der Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 565 (B) "Glatzer Straße/Königsberger Straße" aus dem Jahre 1967, der ein allgemeines Wohngebiet zwischen Glatzer Straße und Rosenweg festsetzt. Bis auf das Eckgrundstück, für das der Bebauungsplan eine V-Geschossigkeit, eine GRZ 0,3 und eine GFZ 1,2 vorsieht, ist das Maß der baulichen Nutzung auf den übrigen Bauflächen mit II, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 bestimmt. Die Straßenbegrenzungslinie gibt der Fluchtlinienplan Nr. 356 an.

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es handelt sich ausschließlich um Wohngebäude. Die entlang der Glatzer Straße gereihten 6-Familienhäuser sind durch Staffelgaragen miteinander verbunden und tragen ein ausgebautes Dachgeschoß (48° Dachneigung). Die einzelstehenden Wohngebäude am Ende des Rosenweges sind mit 32° geneigten Dächern gedeckt, ihre Dachgeschosse sind nicht ausgebaut. Das Gebäude auf dem Eckgrundstück hat 2 bzw. 5 Vollgeschosse mit bis zu 30° geneigten Dächern.

III. Inhalt der Planänderung

Der Abstand zwischen der Häuserzeile an der Glatzer Straße und den Gebäuden am Ende des Rosenweges beträgt ca. 40 m. Der Grundstückszuschnitt läßt dort die Ausweisung einer Baufläche mit den Ausmaßen 35 x 13 m zu. Am Rosenweg ergibt sich durch eine zweigeschossige Neubebauung eine räumliche Situation, die der einer normalen Wohnstraße entspricht. Die Auswirkungen auf das Wohnen an der Glatzer Straße ist noch geringer, weil die dortige Bebauung um ein Geschoß höher liegt und nach Süden zur Glatzer Straße hin orientiert ist. Die Firstrichtung parallel zu den Häuserzeilen und die maximale Dachneigung von 30° sorgen dafür, daß der obere Abschluß und die Höhenentwicklung des Gebäudes der Gestaltung der Bebauung am Rosenweg entsprechen und damit die Einfügung in die nähere Umgebung gewährleisten.

Die GFZ des Eckgrundstückes muß um 0,2 auf 1,2 erhöht werden, da das Grundstück durch Hineinragen der neuen Baufläche und zudem durch den Straßenausbau im Einmündungsbereich Glatzer Straße/Rosenweg verkleinert wird bzw. worden ist. Eine Veränderung an der Bebauung auf dem Eckgrundstück ist damit nicht verbunden. Ansonsten bleiben die Ausnutzungswerte unverändert. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß von der Möglichkeit der neuen Baunutzungsverordnung, die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen - soweit sie ausgebaut sind - nicht mit anzurechnen, Gebrauch gemacht werden soll.

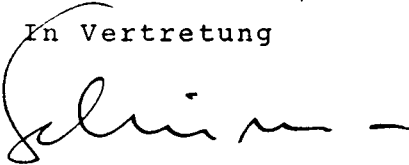
Nach überschläglicher Ermittlung lassen sich die erforderlichen Stellplätze für das neue Gebäude auf dem Grundstück unterbringen, wobei die Versorgung der bestehenden Wohneinheiten mit Stellplätzen rechnerisch unverändert bleibt.

IV. Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Lüdenscheid, 17.01.1991

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

16.1.91 A