

B e g r ü n d u n g

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 565

"Glatzer Straße / Königsberger Straße"

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH plant, auf dem Grundstück der Sahle GbR im Bereich des früheren Supermarktes Glatzer Straße 55 a Ecke Königsberger Straße einen drei- bis viergeschossigen Neubau mit 15 barrierefreien, altengerechten Mietwohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum zu errichten. Dieser Neubau soll von dem bestehenden Hochhaus Glatzer Straße 55 durch einen eingeschossigen transparenten Zwischentrakt, in dem das Büro für die Gebäudeverwaltung geplant ist, abgesetzt werden. Die dort bestehenden Gebäude, der ehemalige Supermarkt Glatzer Straße 55 a und einige Garagen, sollen abgerissen werden.

Da das beabsichtigte Bauvorhaben zum Teil außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des 1967 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 565 "Glatzer Straße / Königsberger Straße" liegt, kann das Vorhaben nur nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine Bebauung mit barrierefreien Mietwohnungen keine Bedenken, zumal die Fläche derzeit schon bebaut ist und aufgrund der Entwicklungsstruktur der Bevölkerung ein zunehmender Bedarf an solchen Wohnungen besteht. Aus diesem Grund begrüßt die Stadt Lüdenscheid das Vorhaben der Sahle Baubetreuungsgesellschaft.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen dieser Änderung ersetzen bzw. ergänzen die des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 565 "Glatzer Straße / Königsberger Straße".

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die derzeit zulässige Geschossigkeit von maximal sechs Vollgeschossen wird auf vier Vollgeschosse im Bereich des Wohnhausneubaus und auf ein Geschoss im Bereich des geplanten Zwischentraktes geändert. Der mehrgeschossige Neubau, der zur Glatzer Straße dreigeschossig und zur Königsberger Straße aufgrund der Hängigkeit des Geländes viergeschossig wirkt, soll somit deutlich vom vorhandenen Hochhaus abgesetzt werden und städtebaulich weniger massiv wirken.

Um die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude nicht nur der variablen Größe von Geschoßhöhen zu überlassen, soll in Abstimmung mit dem Vorhaben-

träger durch die gleichzeitige Festsetzung der maximalen Höhe von baulichen Anlagen eine absolute Höhenbeschränkung bezogen auf NN erreicht werden. Die Gebäudehöhen dürfen deshalb im eingeschossigen Bereich 395 m über NN und im viergeschossigen Bereich 401 m über NN nicht überschreiten. Die zulässigen Vollgeschosse sind bei einer im Wohnungsbau üblichen Geschoßhöhe von 2,75 m realisierbar, wären aber bei größeren Geschoßhöhen nicht voll ausnutzbar. In Anpassung an das dominierende Erscheinungsbild des Hochhauses werden außerdem Flachdächer vorgeschrieben.

Die bestehende Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung, GRZ und GFZ, von der Änderung nicht berührt. Diesbezüglich gelten weiterhin die entsprechenden, auf der Baunutzungsverordnung von 1962 basierenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 565 "Glatzer Straße / Königsberger Straße" fort.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden dem Neubauvorhaben angepaßt, so dass im nord-östlichen Baubereich überbaubare Fläche entfällt, im südlichen Bereich jedoch hinzukommt. Durch eine Anpassung der Baugrenzen soll das Neubauvorhaben ermöglicht, gleichzeitig aber eine weitere Verdichtung in diesem locker bebauten Quartier vermieden werden.

4. Eingriffsbilanzierung, Entwässerung

Nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für den durch die Planung ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Neubau liegt zum großen Teil im Bereich der abzureißenden Gebäude. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich die Lage der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück neu definiert. Außerdem ist durch die geltende Baunutzungsverordnung von 1962 eine über die festgesetzte GRZ hinausgehende Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen möglich. Aufgrund dessen werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Eine oberflächennahe Regenwasserversickerung ist auf dem gutachterlich untersuchten Baugrundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bei dem bestehenden Baukörper der örtlichen Kanalisation zugeführt.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

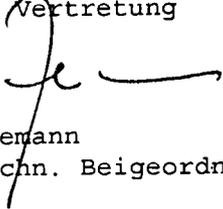
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

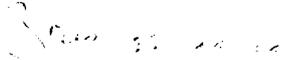
6. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 30.11.01

Der Bürgermeister
In Vertretung


Ziemann
Techn. Beigeordnete


Herrn ...
Herrn ...
Herrn ...