

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West"

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen dem bestehenden Baugebiet Pöppelsheim und dem im Ausbau befindlichen Baugebiet Oeneking stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar, für die durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden müssen.

Dabei soll zwischen beiden Baugebieten, Oeneking und Pöppelsheim, eine verkehrliche Verbindung durch die Verlängerung der Germanenstraße geschaffen werden. Zugleich wird innerhalb des Plangebietes eine Verbindung zu dem westlich geplanten Baugebiet Stüttinghausen geschaffen.

Der Bebauungsplan greift auch in das Gebiet des Durchführungsplanes Nr. 1 ein, der Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Teutonenstraße und der Parkstraße regelt. Auch hier sollen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, um alte und neue Baugebiete städtebaulich aufeinander abzustimmen.

2. Einfügung in die übergeordnete Bauleitplanung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Teile des Bebauungsplangebietes werden z. Z. von bestehenden Bebauungsplänen erfaßt. Im Bereich der Teutonenstraße besteht der Durchführungsplan Nr. 1, die Trasse der Waldstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 509 (V) festgesetzt. Außerdem bestehen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Festsetzungen aus den ehemaligen Fluchtlinienplänen Nr. 171 a, 172, 175, 175 a, 176, 176 a, 181.

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Planbereich besteht aus nach Süden geneigtem Hanggelände, das im Nordosten und im Norden mit Ein- und Zweifamilienhäusern locker bebaut ist.

Im Osten ragen Teilflächen der alten Bauernschaft Oeneking in das Plangebiet hinein. Im Süden werden Teilbereiche des Kleinsiedlungsgebietes Pöppelsheim vom Bebauungsplangebiet erfaßt.

Die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Die Erschließung und Versorgung

Das zukünftige Baugebiet liegt ca. 2 km westlich des Stadtkerns. Die Erschließung erfolgt zum Teil durch die Verlängerung der Germanenstraße, die mit der im Baugebiet Pöppelsheim bestehenden Waldstraße verbunden wird und zum Teil durch eine von dieser Straßenverbindung abzweigende Anliegerstraße, die weiter nach Westen in das Baugebiet Stüttinghausen geführt wird. Innerhalb des Baugebietes Pöppelsheim bestehen die Erschließungsstraßen Birkenweg und Waldstraße, im nordöstlichen Planbereich besteht der Oenckinger Weg.

Mit Ausnahme des Birkenweges sind im Bebauungsplan die vorhandenen und geplanten Straßen nach den Richtlinien für den Ausbau der Straßen (RAST) geplant. Der Birkenweg soll in seiner jetzigen Breite bestehen bleiben, obgleich seine Abmessungen von der RAST abweichen. Eine Verbreiterung der Straße auf das nach RAST erforderliche Maß führte zu starken Eingriffen in bereits endgültig angelegte Vorgärten, Vorgartenmauern, Hecken und Zäune. Die Stadt hält es für vertretbar, die Straße in ihrer jetzigen Breite zu belassen, da die Grundstücke beiderseits der Straße nur locker bebaut sind. Außerdem ist der Bürgersteig mit einem Schrägbord ausgeführt worden, so daß bei Begegnungsverkehr die gesamte Straßenbreite von 7 m zur Verfügung steht.

Am Ende des Birkenweges wird der vorhandene Wendeplatz so weit vergrößert, daß ein Wendekreisdurchmesser von 15 m entsteht. Eine Ausweitung des Wendeplatzes auf das nach RAST erforderliche Maß von 18 m kann aus topographischen Gründen nicht eingeplant werden. Die Fläche des Wendeplatzes schneidet so stark in das Gelände ein, daß die dadurch entstehenden Böschungen an die Böschungen heranreichen, die für den Bau der oberhalb gelegenen Erschließungsstraße notwendig werden. Eine Vergrößerung der Wendeplatte auf 18 m Durchmesser wäre nur mit einem erheblichen Aufwand an Stützmauern möglich. Auch die Anordnung von Parkplätzen im Bereich der Wendeplatte, wie sie nach RAST vorgeschrieben sind, ergeben einen ähnlich hohen Aufwand. Es soll daher sowohl auf die Anlage von Stellplätzen wie auf eine Verbreiterung der Wendeplatte von 15 m verzichtet werden, da die Wendeplatte mit einem Durchmesser von 15 m wegen des geringen Verkehrsaufkommens nach Auffassung der Stadt Lüdenschaid vertretbar erscheint.

Das Baugebiet ist über eine Omnibuslinie, die die Verbindungsstraße Waldstraße/Germanenstraße befahren soll, an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Buslinien verkehren auch auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Parkstraße.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über Leitungen, die in den Straßen verlegt werden, gewährleistet. Die Versorgung des Gebietes mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist zum Teil im Kleinsiedlungsgebiet vorhanden, weitere Läden sind im WA-Gebiet möglich. In der Nähe des Plangebietes befindet sich eine Schule und ein Kindergarten.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, darin dort außer Wohnungen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden können.

Die Flächen des bestehenden Baugebietes Böppelsheim werden entsprechend ihrem derzeitigen Charakter als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Im Übrigen ist reines Wohngebiet vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so niedrig gehalten, daß der bestehende Charakter der angrenzenden Einfamilienhausbebauung auch in dem neu erschlossenen Baugebiet gewahrt bleibt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Bereichen, in denen starke Hanglage vorherrscht, so gestaltet, daß auch der Bau von Terrassenhäusern möglich wird.

7. Kinderspielplätze

In der Mitte des Plangebietes wird die Fläche eines bestehenden Kinderspielplatzes als Spielplatzfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche von 750 qm. Damit sind die Pflichtwerte des Punderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 bis zur Hälfte erfüllt. Eine Unterschreitung der Pflichtwerte ist nach dem oben erwähnten Erlaß zulässig, da ausreichende Spielmöglichkeiten anderweitig zur Verfügung stehen. Derartige Spielmöglichkeiten sind in dem südlich angrenzenden Waldgelände und im nördlich angrenzenden Schulgelände gegeben.

Flächen für den Spielbereich C, wie sie nach dem o. g. Punderlaß ausgewiesen werden sollen, wurden in dem Plangebiet nicht festgesetzt. Die Einhaltung dieser Pflichtlinien führte zu einer Ausweisung von 6 weiteren Kinderspielplätzen, für die nach Auffassung der Stadt kein Bedarf besteht. Die Stadt hat von der gem. § 103 Abs. 1 Nr. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen gebotenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine Satzung über die Größe und Beschaffenheit der Kinderspielplätze im Sinne des § 10 Abs. 2 Bauordnung Nordrhein-Westfalen erlassen. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, für ausreichende Kleinkinderspielplätze zu sorgen. Die nach den Pflichtlinien erforderliche Anzahl von 6 weiteren Kinderspielplätzen für Kleinkinder führte zudem zu einer zu großen finanziellen Belastung der Stadt beim Bau und der Unterhaltung der Spielplätze.

8. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten:

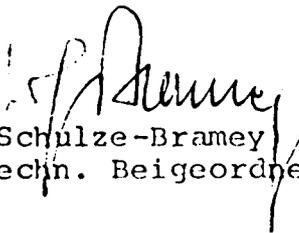
1. Grunderwerb	370.000,00 DM
2. Straßenbau	420.000,00 DM
3. Kanalisation	380.000,00 DM
4. Grünflächen	100.000,00 DM
	<u>1.270.000,00 DM.</u>
	=====

8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Der Grunderwerb soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden;
nur im Bedarfsfall soll nach dem 5. Teil des Bundesbaugesetzes
verfahren werden.

Lüdenscheid, den 25.3.1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schulze-Bramey)
Techn. Beigeordneter

1
A