

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -
Az.: 61-20-01/602

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West",
2. Änderung, westlicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West" ist seit 1977 rechtskräftig. Dieser Plan sieht für die Ortsteile Oeneking, Pöppelsheim und Stüttinghausen eine Erschließung vor, die nach neuen Erkenntnissen und Grundsätzen der Verkehrsberuhigung sowie Überlegungen zur Senkung der Straßenbaukosten änderungsbedürftig ist. Die wesentlichen Änderungen bestehen darin, die bisher noch nicht ausgeführte zügige Verbindung zwischen den drei Wohngebieten durch die Anlage von Wendepunkten zu unterbinden sowie die Verkehrsflächenbreiten zu reduzieren und deren Lage auf die Erfordernisse eines verkehrsberuhigten Ausbaues einzurichten.

So ist der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Pöppelsheimer Wiese) bereits geändert worden. Die Änderung des westlichen Teiles des o.g. Bebauungsplangebietes, der die noch unbebauten Flächen zwischen Oenekinger Weg und Birkenweg bzw. Waldstraße umfaßt, wird aufgrund des inhaltlichen Zusammenhanges mit dem bereits geänderten Teil erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Stadtentwicklungsplan sieht die Erschließung des Gebietes im Zeitraum 1984 - 1991 vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet zwischen dem Neubaugebiet Oeneking, Pöppelsheim und dem Neubaugebiet Stüttinghausen besteht der Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West", der seit 1977 rechtskräftig ist. Die in diesem Plan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden im westlichen Teil, zwischen Oenekinger Weg und Birkenweg bzw. Waldstraße durch den Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West", 2. Änderung westlicher Teil ersetzt. Das Plangebiet ist von überplanten Flächen umgeben.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Baugebiet ist im Norden und im Süden von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung begrenzt. Im Westen und Osten schließen sich die Baugebiete Stüttinghausen und Oeneking an. Ein Teil des Neubaugebietes ist bewaldet. Es handelt

sich hier um einen Pionierwald der zweiten Stufe, d. h.: Auf der einst als Weide genutzten Fläche haben sich Birken ausgesät, die heute zum überwiegenden Teil ausgewachsen und bis auf einen schmalen Kronenbereich verkahlt sind. Die nachfolgenden, standortbedingten Laubgehölze (Buchen und Eichen) sind bis zu einer Höhe von größtenteils 1 m hochgewachsen. Der Aufwuchs ist forstwirtschaftlich nicht von Bedeutung. Diese Waldfläche wird bereichsweise in die Grünplanung einbezogen, auch wird die Erhaltung einiger Bäume festgeschrieben. Weitere Ausführungen dazu unter Punkt 7.

5. Erschließung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht innerhalb seiner Grenzen folgende Erschließung vor:

Die Germanenstraße wird entsprechend dem dort bereits vorhandenen Ausbauquerschnitt mit der Waldstraße zu einer Art Sammelstraße für Oeneking und Pöppelsheim verbunden. Germanenstraße und Waldstraße treffen sich an der Einmündung einer Verlängerung der Buschloher Straße. Diese Verlängerung erschließt die Freiflächen zwischen dem Oenekinger Weg und dem Birkenweg bzw. der Waldstraße und verbindet die Ortsteile Oeneking und Pöppelsheim mit Stüttinghausen.

Dieses Erschließungskonzept wird entsprechend neuer Erkenntnisse und Grundsätze der Verkehrsberuhigung von Wohngebieten aufgegeben. Die Zielvorstellungen orientieren sich dabei an den Hinweisen und Empfehlungen des gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr und des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 18.02.1983. So strebt die Planung an, verkehrsbedingte Umweltbeeinträchtigungen abzubauen und Verkehrsgefahren zu vermindern.

Naturgemäß ergeben sich bei der Konzeption flächenhafter Verkehrsberuhigung unterschiedlicher Auswirkungen für die einzelnen Wohnbereiche. So ist eine isolierte Lage im Stadtgefüge zwar mit einer guten Wohnruhe verbunden, gleichzeitig aber auch mit langen Umwegfahrten der Bewohner. Verkehrlich günstiger angebundene Bereiche dagegen liegen an stärker befahrenen Straßen.

Die Unterbindung von Durchgangsverkehr bewirkt eine Verbesserung des Wohnumfeldes für große Teile der Stadt und kommt dementsprechend vielen Bürgern zugute. Da durch die Unterbindung des Durchgangsverkehrs längere Umwegfahrten unvermeidlich sind, zusätzlich verkehrsberuhigende Maßnahmen den Verkehr verlangsamen, ist zusätzlich eine Reduzierung des Individualverkehrs zu erwarten, die sich auch positiv auf die stärker befahrenen Straßen auswirkt.

Ziel des neuen Konzeptes ist es also, zunächst den Durchgangsverkehr aus den betroffenen Ortsteilen herauszuhalten. Dies wird dadurch erreicht, daß eine Unterbrechung der Verkehrsfläche am Ende der Waldstraße erfolgt. So wird zukünftig die verlängerte Germanenstraße den östlichen Teil (Pöppelsheimer Wiese) des ursprünglichen Bebauungsplanes erschließen und die Buschloher Straße den westlichen Teil zwischen Oenekinger Weg und Birkenweg bzw. Waldstraße. Am Ende der genannten Straßen werden jeweils Wendeplätze angelegt. Ausschlaggebend für die Lage der Unterbrechung ist zum einen die Überlegung, daß die Bewohner der beiden Neubaugebiete Oeneking und Stüttinghausen sich in Kenntnis des ursprünglichen Bebauungsplankonzeptes mit den zügigen Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen dort angesiedelt haben. Zum anderen ließe sich eine Straße oberhalb des letzten Grundstückes an der Waldstraße (Häuser 47 und 49) nur unter diesen Anwesen stark beeinträchtigenden Umständen realisieren. Auch wäre in diesem Bereich ein längeres Stück der Straße teilweise gar nicht oder nur einseitig bebaubar, was sich in besonderem Maße nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit auswirkte.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Dimensionierung der Verkehrsflächen nach der alten RAST-E vor. Einschließlich eines Parkstreifens hat die Verkehrsfläche innerhalb des westlichen Teiles eine Breite von 11 m. Zur Reduzierung des Ausbaustandards von Wohnstraßen mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und Kosteneinsparung hat der Bauausschuß die "Wohnstraßenempfehlungen LÜD 84" in Anlehnung an den neuen Entwurf der Richtlinien für die Anlage von Straßen/RAS-E beschlossen. Danach ist es möglich, die verlängerte Buschloher Straße (Straße A) mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m (am Ende der Straße A 4,75 m) als Mischfläche auszubauen. Die Anzahl der erschlossenen Wohnungen liegt mit je nach Bauweise i. M. 70 unter der möglichen Anzahl von 100. Die Verkehrsfläche wird durch starke Versätze im Abstand von ca. 30 - 50 m in einzelne Raumabschnitte gegliedert, die zu vorsichtigem Befahren zwingen. Die Verkehrsberuhigung wird auch durch eine entsprechende Linienführung erreicht. Die Flächen werden im Zuge des Ausbaues der Straße mit Parkflächenmarkierungen versehen, die Rücksicht auf die dann schon bestehenden Garagenzufahrten nehmen. In den Versatzbereichen werden Bäume angeordnet, die ein weithin sichtbares optisches Hindernis darstellen. Weitere Untergliederungen sind nicht erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die zulässige Höhe von Anpflanzungen und Einfriedigungen in einem 2 m breiten Streifen entlang der Mischfläche auf 0,7 m beschränkt.

In den Änderungsbereich wird auch das Ende des Birkenweges mit einbezogen, damit dort ein ausreichend großer Wendeplatz angelegt werden kann.

In Verbindung mit den beiden Wendeplätzen am Ende der Straße A bzw. des Birkenweges werden keine Parkplätze angeordnet, die üblicherweise vorgesehen werden, um ein Zuparken der Wende-

fläche zu vermeiden. In diesen Bereichen besteht kein Bedarf.

Die Straße A wird im Westen über einen Fußweg mit der Parkstraße und dem Birkenweg verknüpft. Im Süden ist das Baugebiet über den Haselnußweg an den Birkenweg bzw. die Waldstraße angeschlossen. Im Osten bestehen Wegeverbindungen vom Wendeplatz der Straße A zur verlängerten Germanenstraße bzw. zum Oenekinger Weg.

Da die Straße ein max. Gefälle von ca. 5 % erhalten wird, läßt sich die Verkehrsfläche auch von Radfahrern bequem nutzen.

Mit diesem Verkehrskonzept werden erreicht: Schaffung ruhiger Wohnlage, Vergrößerung spielsicherer Freiflächen für Kinder, teilweise Rückkehr der Kommunikations- und Aufenthaltsfunktionen der Straße, Kostenersparnisse durch Verringerung der Ausbaustandards.

6. Wohnbauflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt in seinem westlichen Teilbereich Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest: Reines Wohngebiet, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5. Neben Wohngebäuden sind auch Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Diese Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

Auf den Bauflächen, die von der Planstraße A erschlossen werden, wird anstelle der bisherigen Zweigeschossigkeit eine Eingeschossigkeit festgesetzt. In diesem Bereich wird die Bauweise auf Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen eingerichtet, wobei die max. Länge der Doppelhäuser und der Hausgruppen festgelegt wird.

Die Änderung der Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der aufgelockerten Bebauung in der Umgebung und im Hinblick auf die Tatsache, daß Geschoßwohnungsbau in dieser abgeschlossenen Lage stadtstrukturell unerwünscht ist.

Die Geschossigkeit auf den Baugrundstücken am Oenekinger Weg wird ebenfalls auf eine Eingeschossigkeit reduziert. Da die in den letzten Jahren errichteten Bauten östlich und westlich der noch unbebauten Grundstücke eingeschossig in Erscheinung treten, obwohl eine Zweigeschossigkeit möglich gewesen wäre, ist zur besseren Einfügung diese Reduzierung aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Es läßt sich grob abschätzen, daß die Ausnutzbarkeit (GFZ) nicht nachteilig berührt wird, da das Gelände hängig ist.

Die in dem reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen gegenüber dem bestehenden Plan nicht verändert werden, da städtebauliche Aspekte diese Änderungen nicht rechtfertigen. Neben Wohngebäuden sollen lediglich ausnahmsweise Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. Ein Bedarf für nichtstörende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes besteht in dieser besonderen Lage im Stadtgefüge nicht.

Auf der ca. 3,4 ha großen Grundstücksfläche können je nach Bauweise i. M. am Oenekinger Weg 40 Wohneinheiten und an der Planstraße A 70 Wohneinheiten errichtet werden. Die Einwohnerzahl läßt sich mit etwa 330 angeben.

7. Grünflächen und Spielplätze

Der Flächennutzungsplan sieht zwischen den Erholungsflächen des südlich gelegenen Wirthberges und dem Stadtpark eine Verbindung in Form einer schmalen Grünfläche vor. Der ursprüngliche Bebauungsplan weist diese bereits aus. Diese im Osten gelegene Fläche zwischen Oenekinger Weg und Waldstraße wird auf etwa 2500 m² vergrößert. So kann ein Teil des Waldgebietes für die Naherholung erhalten bleiben. Die Vergrößerung der Fläche geschieht vor allem deshalb, weil in unmittelbarer Nähe der überbaubaren Grundstücksfläche am Oenekinger Weg eine wertvolle Baumgruppe besteht, deren Erhaltung nur gesichert werden kann, wenn die geplanten Häuser einen entsprechenden Abstand halten.

Eine weitere Grünfläche stellt die Verbindung im Süden zum Birkenweg her. Auch hier wird die Lage der Grünfläche so eingerichtet, daß eine freistehende Baumgruppe erhalten bleiben kann.

Im Westen wird die bereits im Plan Stüttinghausen-Ost ausgewiesene von jeglicher Bebauung freizuhaltende Grünfläche erweitert. Der Erhaltung dieses Siepens zwischen den Baugebieten Stüttinghausen-Ost und Oeneking-West kommt deshalb besondere Bedeutung zu, weil durch diesen Grünzug ein Zusammenhang und eine Bindung an die freie Landschaft hergestellt wird. Auf einem Teil dieser Fläche führt die Bürgergemeinschaft Pöppelsheim e. V. Lüdenschied seit vielen Jahren verschiedene Veranstaltungen (Birkenfest, Kinderfest etc.) durch. Da dies auf ca. 5 Male im Jahr beschränkt bleibt, soll im Rahmen einer Sondernutzung diese Aktivität weiterhin möglich bleiben. Dazu gehört auch die Nutzung des vorhandenen Schuppens für Lagerzwecke.

In Pkt. 4 der Begründung sind Ausführungen über die Qualität des Waldes gemacht worden. Insbesondere in den Randbereichen stehen einige gutgewachsene Bäume, deren Erhaltung durch eine entsprechende Festsetzung deshalb sichergestellt wird, weil diese Bäume vor allem in den ersten Jahren der Bebauung dieses Bereiches besonders wertvoll sind.

Außerhalb des Bebauungsplanes, in unmittelbarer Nachbarschaft der Grünfläche, die die Planstraße A mit dem Haselnußweg/Birkenweg verbindet, befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser liegt etwas versteckt zwischen den Häusern, so daß auch an anderer Stelle noch Spielmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die Grünanlage oberhalb des Wendeplatzes am Birkenweg eignet sich gut zur Aufnahme einiger Spielgeräte, da dieser Bereich einen Schnittpunkt mehrerer Wegebeziehungen bildet. Da die Geräte nur sehr wenig Raum beanspruchen, soll der überwiegende Charakter "Parkanlage" bleiben, so daß auch diese Kennzeichnung in den Plan aufgenommen wird. Im übrigen liegt das Baugebiet im Einzugsbereich eines großen Spielplatzes im Neubaugebiet Stüttinghausen-Ost.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH erfolgen. Die Lage der Leitungen wird als "sonstige Darstellung" im Plan kenntlich gemacht. Eine Ausweisung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da nur öffentliche Flächen betroffen sind.

Die Ableitungsmöglichkeit der anfallenden Abwässer ist im genehmigten Zentralabwasserplan der Stadt Lüdenscheid nachgewiesen. Die Schmutzwasserableitung für die etwa 40 Wohneinheiten am Oenekinger Weg kann über den dort bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Der Bereich der Planstraße A kann im Trennverfahren entwässert werden. Das Trennverfahren ist deshalb möglich, weil es sich hier um ein Gebiet handelt, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 57 Abs. 3 Landeswassergesetz). Eine Versickerung des Niederschlagswassers soll nicht vorgeschrieben werden, da die technischen Möglichkeiten durch die starke Neigung des Geländes und die kleinen Baugrundstücke sehr eingeschränkt und die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke und Häuser durch das versickerte Wasser nicht auszuschließen sind. Zudem gibt es keine Vorschriften, die eine Kontrollierung des Baues und Betriebes der Versickerungsanlagen ermöglichen.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen erhebt - wie schon zur Änderung des östlichen Teiles des Gesamtbebauungsplanes - auch für diesen Teilbereich Bedenken hinsichtlich der Klärung der Abwässer in die Kläranlage Elspetal, weil eine ordnungsgemäße und stabile Reinigung u. a. wegen der bereits angeschlossenen Industrie nicht sichergestellt werden könne.

Der Ruhrverband dagegen teilt zur Planänderung mit (Schreiben vom 10.07.1985), daß die Einleitung des Abwassers aus dem geplanten Neubaugebiet bei der vorgesehenen Entwässerung im Trennverfahren für die Kläranlage Elspetal des Ruhrverbandes nur eine geringfügige Mehrbelastung darstellt und daher keine Bedenken gegen die Realisierung bestehen.

Gegen den z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan sind seinerzeit keine Bedenken wegen der Entwässerung erhoben worden. In den zentralen Abwasserplänen der Stadt ist dieses Gebiet erfaßt. Dort ist nachgewiesen worden, daß grundsätzlich die Möglichkeit der ordnungsmäßigen Entwässerung besteht. Die genaue Belastung der Kläranlage durch das aus diesem Gebiet anfallende Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers kann erst nach Aufstellung eines Entwässerungsentwurfes und der Genehmigung gem. Landeswassergesetz durch den Regierungspräsidenten Arnsberg festgestellt werden.

Die Beseitigung des Abfalles erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug besteht am Ende der Planstelle A.

9. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch zwei Buslinien auf der Parkstraße im Nordosten und einer Buslinie auf der Waldstraße im Süd-

osten wird zukünftig durch die Buslinie 48 Leifringhausen - Oeneking - Pöppelsheim halbstündlich erfolgen. Die Verbindung zwischen den beiden Wohngebieten Oeneking und Pöppelsheim wird über die Busschleuse zwischen Germanen- und Waldstraße hergestellt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Nach der neuen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen besteht die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden, insbesondere für folgende Inhalte:

1. Festlegung von geeigneten Dachflächen, der max. Firsthöhe und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes,
2. Festlegung der max. Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedigungen entlang der Mischfläche aus Gründen der Verkehrssicherheit,
3. Festlegung der max. Höhe der Einfriedigungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden,
4. Festlegung der max. Höhe von Aufschüttungen, um extreme Gländeveränderungen zu verhindern.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

12. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden sich die Kosten für die Erschließung auf 0,9 Mio. DM belaufen.

Lüdenscheid, 05. 09. 1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

