Stadt Lüdenscheid
Planungsamt

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach"

I. Anlaß der Planaufstellung

Das in der Gemarkung der ehemaligen Gemeinde Lüdenscheid-Land gelegene Baugebiet Lösenbach wurde auf der Grundlage des 1963 von der Landgemeinde aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1 "Lösenbach" erschlossen und bebaut. Da der westliche Rand des Baugebietes seinerzeit nicht abschließend geplant war, entwickelte die Stadt Lüdenscheid kurz nach der kommunalen Neuordnung ein Bebauungsplankonzept, nach dem die westliche Abgrenzung des Baugebietes gestaltet werden sollte. Dieses Konzept konnte nicht verwirklicht werden, weil Konflikte mit dem benachbarten Steinbruch bestanden und die Frage der baulichen Entwicklung im weiter westlich anschließenden Gebiet noch nicht geklärt war.

Inzwischen ist die Frage der Beeinträchtigung des künftigen Erweiterungsgebietes Lösenbach durch Erschütterungen, die von dem Steinbruch ausgehen, weitgehend geklärt worden. Auch die Diskussion über die weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung Westen (Gebiet zwischen Othlinghausen und Felde) ist inzwischen abgeschlossen. Es besteht daher nunmehr die Möglichkeit, für das Erweiterungsgebiet Lösenbach einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um einen städtebaulich befriedigenden Abschluß der Bebauung Lösenbach in Richtung Westen zu finden. So muß die Verkehrserschließung in diesem Bereich endgültig geregelt werden. Zum anderen bedarf es eines städtebaulich einwandfreien Überganges von der freien Landschaft in die Bebauungszone.

II. Anlaß und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

III. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt den westlichen Rand des bestehenden Baugebietes Lösenbach und die sich westlich daran anschließenden z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus dem Baugebiet Lösenbach führen in Richtung Westen in das Baugebiet hinein die Schubertstraße und die Haydnstraße. Die Schubertstraße ist mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die südlich in das Baugebiet hineinführende Haydnstraße ist mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, von denen die meisten als Doppelhäuser errichtet wurden.

Die Schubert- und die Haydnstraße sind am derzeitigen Westrand der Bebauung durch einen Fußweg miteinander verbunden.

Die sich westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind relativ eben und neigen sich geringfügig in Richtung Westen und Süden. Parallel zur Bebauungsplangrenze im Westen verläuft außerhalb des Bebauungsplangebietes ein Bachlauf, die Brummecke, von dem aus in Richtung Westen das Gelände wieder ansteigt. Südlich an das Baugebiet schließt sich ein kleines Waldgebiet an, das die südlich angrenzende Halde einer Schuttkippe zum Baugebiet hin abschirmt.

IV. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird Art und Maß der bestehenden baulichen Nutzung festgesetzt.

Zusätzlich wird nur eine Zeile eingeschossiger Gebäude südlich der bereits bestehenden bzw. im Bau befindlichen zweigeschossigen Randbebauung zugelassen.

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt, um ein störungsfreies Wohnen zu ermöglichen. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen ausnahmsweisen Nutzungsmöglichkeiten sind - da sie das Wohnen nicht stören - ebenfalls zugelassen.

V. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch Verlängerung der in das Gebiet hineinführenden Schubertstraße erschlossen. Die geplante Straße ist als Baustraße schon vorhanden.

Die Schubertstraße wird mit der Othlinghauser Straße verknüpft, damit ein Großteil des in Richtung Stadtmitte fließenden Verkehrs die Othlinghauser Straße benutzen kann, der dort weniger als auf anderen Straßen benachbarte Wohngebäude stört.

Unmittelbar an der Abzweigung der in das Gebiet führenden Erschließungsstraße von der Schubertstraße wird eine Omnibuswendeschleife angelegt. Die bisher aus der Stadtmitte bis in den Bereich Lortzingstraße geführte Omnibuslinie soll bis zu diesem Punkt verlängert werden und erhält hier ihre Endhaltestelle. Auf diese Weise wird nicht nur das neu geschaffene kleine Wohngebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut versorgt, auch die Bewohner der bereits bestehenden benachbarten Wohngebäude profitieren von dieser Omnibuslinie, da ihnen längere Fußwege zur Omnibushaltestelle erspart bleiben. Die Omnibuswendeschleife könnte zugleich auch Ausgangspunkt einer weiteren Omnibuslinie sein, die über die Othlinghauser Straße/Buckesfelder Straße zur Stadtmitte geführt wird.

Die Straßen selbst werden wegen der geringfügigen Verkehrsbelastung, die von den wenigen noch zu errichtenden Wohngebäuden zu erwarten ist, als Mischflächen mit einer Gesamtbreite von 5,50 m festgesetzt. Als zusätzliche verkehrsberuhigende und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen ist der Einbau von wechselseitig angeordneten Baumscheiben vorgesehen, die einen wiederholten Fahrbahnversatz zur Folge haben. Zwischen diesen Bauminseln sollen jeweils Parkstreifen angeordnet werden. Im Bebauungsplan werden diese Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht detailliert festgesetzt, da ihre Lage sich nach den Grundstsückszufahrten richtet, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht bekannt sind.

Sämtliche Versorgungsleitungen werden in den Straßen verlegt. Die Höhenlage der Straße ist so bemessen, daß das in dem Baugebiet anfallende Abwasser über Kanäle in den Straßenentwässerungskanal in der benachbarten Straße Im Stoberg geführt werden kann. Von dort gelangt das Abwasser zur Kläranlage Stephansohl.

Neue Kinderspielplätze sind in dem Baugebiet nicht vorgesehen, da sich unmittelbar am Rande der bestehenden Wohnsiedlung ein gutausgestatteter Kinderspielplatz befindet. Wegen seiner Randlage bieten sich in der umgebenden Landschaftfür Kinder aus dem Neubaugebiet außerdem umfangreiche "natürliche" Spielmöglichkeiten. Kindergarten und Grundschule sind über kurze Fußwegentfernungen von dem Baugebiet zu erreichen, über den öffentlichen Nahverkehr sind sämtliche weiterführende Schulen der Stadt mit dem Neubaugebiet verbunden. Ein kleines Ladenzentrum für die Dinge des täglichen Bedarfes befindet sich an der Lortzingstraße (ca. 500 m entfernt). In gleicher Entfernung befindet sich auch ein evangelisches Gemeindezentrum.

VI. Nachbarschaft zum Steinbruch

In südwestlicher Richtung ist dem Neubaugebiet ein bestehender Steinbruch benachbart, der in der Vergangenheit störende Immissionen auf die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straßen Im Stoberg und Haydnstraße verursacht hat. Im Jahre 1980 kam es vor dem Oberverwaltungsgericht zu einem Vergleich zwischen dem Betreiber des Steinbruchbetriebes und der Stadt Lüdenscheid, in dem bestimmte Eckwerte für die im Steinbruch vorzunehmenden Sprengungen festgesetzt wurden. Seitdem sind begründete Beschwerden über Erschütterungen und Steinflug nicht mehr bekanntgeworden.

Auf die Nachbarschaft zum Steinbruch nimmt der Bebauungsplan Rücksicht, indem er nur Bauflächen festsetzt, die entweder schon bebaut sind oder die nicht näher an den Steinbruch heranrücken, als die bestehenden Gebäude.

Der Abbau von Steinen hat sich auf der Nord- und Ostseite des Steinbruchgeländes bereits erschöpft. Hier ist der Steinbruchbetrieb an seine Grundstücksgrenzen gestoßen, teilweise wurden ausgeräumte Abbauflächen bereits wieder mit Bauschutt verfüllt. Der Abbaubetrieb im Steinbruch wird sich daher in Zukunft nur noch in Richtung Süden und Westen bewegen können. Damit wird der Abstand des Abbaugeländes von dem bestehenden Baugebiet ständig größer. Da die Erschütterungen, die von Sprengungen ausgehen, sich erfahrungsgemäß hauptsächlich in die Abbaurichtung fortpflanzen, sind für das erweiterte Baugebiet aufgrund der bisher vereinbarten Eckwerte keine unzumutbaren Erschütterungen zu erwarten.

Aufgrund dieser Situation werden sich die Wohnbebauung und der Steinbruchbetrieb nicht gegenseitig beeinträchtigen können. Auch für den Fall, daß der Steinbruch später als Boden- und Bauschuttdeponie genutzt wird, ergeben sich aus dem Abstand zur vorhandenen bzw. geplanten Bebauung keine Probleme, da ein Abstand von 300 m nicht unterschritten wird.

VII. Kosten und Folgeverfahren

Bei der Straße A entstehen Kosten in Höhe von

ca. 241.000.- DM für den Ausbau der Straße und
ca. 127.000.- DM für den Kanal.

Die Kosten für den Bau der Straße werden zu 90 % über Erschließungskosten abgerechnet.

Lüdenscheid, 12.01.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

14 HL 12/1