Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 715

"Brüninghausen, Auf'm Aul", Fassung A

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 715 "Brüninghausen, Auf'm Aul" verfolgt die Stadt Lüdenscheid das Ziel, die Anzahl der überbaubaren Flächen zu vergrößern, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck wird neben der Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen im bisherigen Plangebiet die südliche Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes bis zum Versebach erweitert. Die dort neu geplanten Baugebiete sind planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen und stehen somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Südlich des Ledigenwohnheimes folgt die Plangebietsgrenze nunmehr dem durch die Anpassung der Flurstücksgrenzen an die tatsächchen katastermäßigen Verhältnisse aktuallisierten Grundstücksverlauf. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzung höherer baulicher Ausnutzungsziffern die Voraussetzungen für eine Vermarktung der bisher nicht bebauten Flächen verbessert werden.

Außerdem werden die Trassen und Querschnitte der Erschließungsstraßen "Auf'm Aul" und "Im Schemm" anläßlich des geplanten Anschlusses des Gebietes an das öffentliche Kanalnetz den heutigen Anforderungen angepaßt. Der Kanal soll überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

2. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Nach einer Flächenbilanzierung und einer Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahre 1990 ist die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet von einer jährlichen Grundnachfrage nach ca. 150 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Für das gegenwärtige Wohnraumdefizit sind im wesentlichen folgende Faktoren verantwortlich:

Die Bevölkerungsfortschreibung bezogen auf das Stadtgebiet zeigt über Jahre eine positive Wanderungsbilanz, die 1990 ihren Höhepunkt hatte und in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat.

Die Gruppe von Wohnungssuchenden im Stadtgebiet selbst, deren Wohnbedürfnisse angestiegen sind und deshalb eine größere Wohnung wünschen und suchen, erhöht zusätzlich den Druck auf die Wohnungsnachfrage.

Die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten sei in diesem Zusammenhang als zusätzlicher Faktor genannt.

Die heute drängenden Wohnungsprobleme erfordern nach Schätzungen der Stadtverwaltung zur Bedarfsdeckung innerhalb Lüdenscheids eine durchschnittliche Wohnungsneubaurate von 300 - 400 WE pro Jahr, um den Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990 zu bewältigen.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheides zeigt, daß der Lüdenscheider Wohnungsmarkt bei den neugebauten Wohnungen mit einer Verzögerung von 2 - 3 Jahren auf die höchsten Bevölkerungszuwächse reagiert.

Die Aufwärtsentwicklung bei den neugeschaffenen Wohnungen erreichte erst 1992 die bisherige Höchstmarke von 408 WE pro Jahr.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinden Balve und Herscheid) gelten landesrechtliche Verordnungen, in denen bestimmte Beschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte bei der Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt sind.

Diese landesrechtlichen Bestimmungen beziehen sich speziell auf Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 24.04.1990) bzw. mit Mietwohnungen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit fünfjähriger Kündigungsfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - Kündigungssperrfristverordnung - KSpVO -, vom 19.03.1991) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Da die Stadt Lüdenscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises an die Bestimmungen dieser Verordnungen gebunden ist, sieht sie hierin einen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 715 "Brüninghausen, Auf'm Aul", Fassung A, verfolgt die Stadt das planungsrechtliche Ziel, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortslage Brüninghausen neues Wohnbauland auszuweisen und bereitzustellen, um der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach § 2 Abs. 6 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 können Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und die gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, von der Gemeinde unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat in Kraft gesetzt werden. Nach dieser Rechtsvorschrift sind derartige Bebauungspläne nicht nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches beim Regierungspräsidenten im Rahmen einer Rechtskontrolle anzuzeigen.

Gesetzgeberisches Ziel ist die zeitliche Straffung des Bauleitplanverfahrens, um den Gemeinden die Möglichkeit einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland zu eröffnen.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 715 "Brüninghausen, Auf'm Aul", Fassung A unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - MaßnahmenG unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches direkt in Kraft zu setzen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der vorhandenen Art der baulichen Nutzungen werden die Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sollen hier auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Darüber hinaus können gemäß den Bestimmungen der BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch wird ein vorhandener Handwerksbetrieb (Glaser) planungsrechtlich auch weiterhin zulässig sein. Als städtebaulich nicht mehr vertretbar werden Tankstellen angesehen, da sie dem bereits vorhandenen Ortsbild nicht entsprechen würden. Aus diesem Grunde wird diese Nutzung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

Neue Wohngebiete werden im Bereich des derzeitigen Buswendeplatzes sowie im südlichen Planbereich festgesetzt. Letztgenannte Flächen werden z. Z. teilweise als Grabeland auf Duldungsbasis des Eigentümers genutzt. Im Zuge der Übernahme und des Ausbaus der derzeit privaten Erschließungsstraßen "Auf'm Aul" und "Im Schemm" soll sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen eine beidseitige Straßenbebauung ermöglicht werden. Die damit verbundene Aufgabe der Grabelandnutzung mit ihrem Laubenbestand im unmittelbaren Uferbereich bietet gleichzeitig die Chance für eine Verbesserung der ökologischen Situation in diesem Bereich des Versebaches.

Städtebauliches Ziel einer Bebauung des Buswendeplatzes ist eine gestalterische Betonung des Einmündungsbereiches der Straße "Im Schemm" in die Versestraße. Im z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Ihre momentane Nutzung als Wende- und Rastplatz für den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt ebenfalls auf privatrechtlicher Duldungsbasis. Da talabwärts bei Niederschemm die räumlichen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wendemöglichkeit vorliegen, kann dort Ersatz geschaffen werden. Die Einrichtung eines Buswendeplatzes an dieser Stelle hätte gleichzeitig den Vorteil, daß die Siedlung Niederschemm an diese Busverbindung angeschlossen wäre. Entsprechende Vorgespräche mit der Märkischen Verkehrsgesellschaft sind grundsätzlich auf positive Resonanz gestoßen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im mittleren Planbereich eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen fest. Eine Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, daß die Garagen samt Grundstück Eigentümern der Wohnungen in den Häusern "Auf'm Aul" Nr. 5, 8 bis 12 gehören. Eine Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen zu diesen Wohnhäusern kann jedoch nicht in eindeutiger Form erfolgen, da nicht jede Wohneinheit in den o. g. Häusern dort eine Garage nachweisen kann.

Aus diesem Grunde wird die Gemeinschaftsgarage als zulässiger Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist der Bestand der Garagenanlage trotz anderslautender Befürchtungen der Garagennutzer auch im Falle der geänderten Festsetzung gesichert.

Die für das Kindergartengebäude mit anschließender Kinderspielfläche festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksflächen

Neben der Festsetzung neuer Wohngebiete werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen überbaubaren Grundstücksflächen in den bereits festgesetzten Wohngebieten vergrößert. Damit wird in Verbindung mit einer angemessenen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung eine erweiterte Angebotsplanung betrieben, die eine entsprechende Vermarktung der Bauflächen zur verstärkten Schaffung von Wohnraum anstrebt. Die Grenzen einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich aus ihrer Verträglichkeit mit der bereits vorhandenen Bebauung.

Im westlichen Plangebiet sind mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Da z. Z. ein großer Teil der Wohnungsinhaber ihren Stellplatzbedarf innerhalb der Privatstraße "Auf'm Aul" decken, ist im Zuge der Umwandlung in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und eines entsprechenden Ausbaus trotz Beibehaltung einiger Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum mit einem Wegfall von Parkmöglichkeiten bei gleichzeitiger Verdichtung der bestehenden Wohnbaugrundstücke durch Stellplätze zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Fassung der BauNVO, die u. a. eine Mitrechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten beinhaltet, die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Für die nördlich und südlich der Straße "Auf'm Aul" festgesetzten Wohngebiete wurde in Anbetracht der novellierten BauNVO eine Reduzierung der GFZ von 0,9 auf 0,7 vorgenommen. Die Ursache hierfür liegt in der Tatsache begründet, daß - im Unterschied zur bisherigen Rechtslage - nunmehr lediglich die Geschoßflächen von Vollgeschossen angerechnet werden.

Somit ergeben sich durch die geplante Neufestsetzung keine Einschränkungen in der tatsächlichen Ausnutzung der Grundstücke.

Im Bereich des Ledigenwohnheimes sowie im weiteren Verlauf der südlich der Straße "Auf'm Aul" gelegenen Baugebiete wird bei weiterhin durchgehend maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan beabsichtigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung soll insbesondere in den dortigen Wohngebieten eine verdichtete Bebauung, z. B. durch Reihenhäuser, ermöglichen.

Dabei wird grundsätzlich ein Mindestabstand von ca. 20 m zwischen den neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und dem am südlichen Verseufer beginnenden Waldrand eingehalten.

In dem Dreieck zwischen der Versestraße, der Straße "Im Schemm" und der Wegeverbindung zwischen den Straßen "Auf'm Aul" und Versestraße wird hingegen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Ortsbild Rechnung getragen, welches durch eine aufgelockerte Bebauung mit z. T. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und großzügigen Gärten geprägt ist.

Das westlich angrenzende Wohngebiet stellt einen städtebaulich sensiblen Übergangsbereich zu den stärker verdichteten Wohngebieten im westlichen Plangebiet dar, weshalb hier eine Reduzierung von bisher 3 auf künftig 2 zulässige Vollgeschosse beabsichtigt ist. Die gleichzeitige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 bei einer GFZ von 0,6 soll allerdings eine zunehmende bauliche Verdichtung ermöglichen.

Die östlich der Straße "Im Schemm" festgesetzten Ausnutzungsziffern orientieren sich im wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand, wobei im Bereich eines ehemaligen Bauerngehöftes eine dreigeschossige Bebauung zugelassen wird, um den Wünschen des derzeitigen Eigentümers nach einem Ausbau des Dachgeschosses Rechnung zu tragen. Auf der Fläche des derzeitigen Buswendeplatzes ist eine relativ großzügige überbaubare Grundstücksfläche geplant, die - je nach künftigem Grundstückszuschnitt - in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Raum für eine der städtebaulich sensiblen Ecksituation angemessene Bebauung eröffnet.

Aufgrund des voraussichtlich erhöhten Grundwasserstandes kann bei zukünftigen Bauvorhaben das Kellergeschoß im Mittel mehr als 1,6 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Um zu vermeiden, daß dieses Geschoß als Vollgeschoß gem. § 2 der Bauordnung NW beurteilt werden muß, ist in diesen Fällen die Raumhöhe unter 2,3 m zu halten, was im Falle einer Kellerraumnutzung ohnehin den Regelfall darstellt.

Bis auf den Bereich des Ledigenwohnheimes wird generell eine offene Bauweise festgesetzt, um dem Charakter des vorhandenen Ortsbildes zu entsprechen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Als prägendes Gestaltungsmerkmal innerhalb des Plangebietes stellt sich das durch Dachgauben und Zwerggiebel unterbrochene Satteldach dar. Um diese Charakteristik zu bewahren, werden in den Örtlichen Bauvorschriften Mindestanforderungen hinsichtlich der Dachform sowie der Gauben bzw. Zwerggiebel festgesetzt.

Das mit einem Flachdach versehene Gebäude des Ledigenwohnheims wird durch diese Festsetzung nicht unmittelbar berührt, da selbst notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude im Wege des überwirkenden Bestandschutzes vorgenommen werden können.

3.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

In einem Streifen von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind Garagen zukünftig unzulässig. Diese textliche Festsetzung erfolgt nicht nur aus verkehrlichen Gründen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs), sondern auch zur Reduzierung der Bodenversiegelung. Um der bauaufsichtlichen Forderung von 1,25 bis 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren zu entsprechen, müßte bei Anwendung des § 3 Abs. 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) des Landes NW ein zusätzlicher Stellplatz angelegt werden, da der vorgeschriebene, nur 3 m lange Garagenvorplatz nicht als Stellfläche anzurechnen ist. Da dies bei einem Stauraum von min. 5 m jedoch der Fall ist, ergibt sich dadurch eine Reduzierung der Bodenversiegelung. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze aus gestalterischen Gründen in einem Abstand von 2 m parallel zu öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Südlich der überbaubaren Grundstücksflächen an der Verse sind in einem bis zu 10 m breiten Streifen bis zur Verse Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Diese Beschränkung für die Bauherren wird zugunsten des Schutzes des Uferbereichs aufgenommen. Die darauf abzielende Wirkung, eine Störung im Uferbereich zu vermeiden, hat für das Ökosystem des Baches und seiner Uferränder sowie für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Durch diese Festsetzung werden jedoch 8 ungenehmigt errichtete Garagen im südwestlichen Planbereich planungsrechtlich für unzulässig erklärt. Die z. T. aus Holz und Blech konstruierten Garagen stehen direkt am Versebach und beeinträchtigen die natürliche Ufervegetation des Baches.

Auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist ein Fortbestand dieses Zustandes nicht wünschenswert. Im Falle der Aufgabe der Garagennutzung besteht die Möglichkeit einer Neuerrichtung auf den angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

3.5 Öffentliche Grünflächen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der zur Zeit bestehende Bolzplatz im südwestlichen Planbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Ein schalltechnisches Gutachten einer amtlich anerkannten Schallprüfstelle hat ergeben, daß angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen zeitlichen Beschränkungen des Bolzplatzbetriebes so groß wären, daß eine sinnvolle Nutzung nicht mehr möglich erscheint.

Da auch mit Schallschutzmaßnahmen vertretbaren Aufwandes am Bolzplatz selbst keine ausreichende Geräuschminderung zu erreichen ist, empfiehlt das Fachbüro, auf eine planungsrechtliche Sicherung der jetzigen Bolzplatznutzung zu verzichten.

Dieser Empfehlung wird dahingehend gefolgt, daß die derzeitige planungsrechtliche Festsetzung dieser Fläche als Kinderspielplatz bestehen bleiben soll. Da Kinderspielspielplätze auch in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig sind, bestehen gegen diese Festsetzung keine immissionsseitigen Bedenken. Planungsrechtlich gesichert wird auch ein im Bereich der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser bestehender Kinderspielplatz.

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde der mit der Bebauungsplanänderung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bilanziert. Dabei werden Ausgleichsmaßnahmen lediglich für die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die neu festgesetzten Wohngebiete erforderlich, während die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Bereichen mit bereits bestehenden Baurechten unberücksichtigt bleiben. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll schwerpunktmäßig auf einer Teilfläche zwischen der Straße "Auf'm Aul" und dem Versebach erfolgen. Auch diese Fläche wird z. Z. intensiv als Grabeland genutzt, wobei insbesondere der natürliche Uferbereich durch diverse bauliche Anlagen überformt wurde. Die Hauptzielsetzung im Zusammenhang mit der Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb die Wiederherstellung einer natürlichen Ufervegetation entlang des Versebaches. Neben einer planerischen Sicherung der bestehenden Gehölze im

Uferbereich kommt somit einer artgerechten Bepflanzung der übrigen Uferzonen eine hohe ökologische Bedeutung zu. Aus diesem Grunde werden für diese Flächen entsprechende Festsetzungen zur Neuanpflanzung vorgesehen, die sich z. T. auch auf nicht überbaubare Grundstücksflächen der festgeseten Wohngebiete erstrecken.

3.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der gesamte Baumbestand im Plangebiet wurde einer fachlichen Bewertung unterzogen. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden die städtebaulich prägenden und vitalen Bäume sowie Ufergehölze als zu erhalten festgesetzt.

Außerdem werden ortsbildprägende Gehölze an der Straße "Auf'm Aul"/"Im Schemm", südlich des Bauernhauses "Im Schemm" sowie nordöstlich des Plangebietes zwischen Obergraben und Landstraße als erhaltenswert festgesetzt.

Das Anpflanzungsgebot auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Versebaches erfüllt in diesem Zusammenhang neben ökologischen auch stadtgestalterische Funktionen hinsichtlich des Übergangs zum anschließenden Waldrand.

3.7 Schallschutz

Angesichts der Lärmemissionen von der Landesstraße L 694 wurde die Lärmbelastung für die festgesetzen Wohngebiete entlang der Versestraße nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ermittelt. Die errechneten Werte liegen tags 3,6 dB und nachts 1,1 dB über den Orientierungswerten. Durch die nach der Wärmeschutzverordnung grundsätzlich bauaufsichtlich geforderten Fenster der Schallschutzklasse 2 ist hier ein ausreichender passiver Schallschutz gewährleistet, so daß sich die Notwendigkeit weitergehender planungsrechtlicher Festsetzungen erübrigt.

3.8 Verkehrliche Erschließung

Die Trasse der Erschließungsstraße "Auf'm Aul" wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nur unwesentlich verändert. In den Änderungsbereichen sind die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt worden. Aus städtebaulichen Gründen sollen ortsbildprägende Grünelemente ebenso erhalten bleiben wie bestehende Gebäude. Einengungen des Straßenraums werden bewußt in Kauf genommen und dienen gleichzeitig als Elemente der Verkehrsberuhigung. Die Straßenbreite ist gegenüber der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche von 10 auf 7 m verringert worden. Wie alle Straßen und befahrbaren Wohnwege innerhalb des Plangebietes ist auch die Straße "Auf'm Aul" als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenraum soll

dabei in einen schmalen Fahrstreifen mit jeweils befahrbarer Muldenrinne und einen niveaugleichen Gehweg auf jeder Seite gegliedert werden. Die Linienführung soll nordöstlich des Kindergartens durch eine Fahrbahnverengung in Form eines Pflanzbeetes mit Bäumen unterbrochen werden.

Gegenüber dem Kindergarten soll eine Wertstoffsammelstelle in die Verkehrsfläche integriert werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stellt sich derzeit eine völlig ungeordnete Situation mit willkürlichen Parkräumen innerhalb des Straßenraumes dar. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der verbesserten Straßenraumgestaltung wird hier eine Gliederung des öffentlichen Straßenraumes auch durch eingegrünte Stellplätze angestrebt; der Straßenquerschnitt liegt hier deshalb weiterhin bei 12 m. Der geplante Straßenausbau ist in diesem Bereich trotz der Beibehaltung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum unweigerlich mit einer Reduzierung der z. Z. vorhandenen Parkmöglichkeiten verbunden, so daß mittel- bis langfristig die Anlage von Stellflächen auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen erforderlich werden kann.

Im Falle der Erschließungsstraße "Im Schemm" ergibt sich durch den Bestand von Gebäuden und Grünelementen außerhalb der Engstellen ein Straßenquerschnitt von 6 m, beidseitig gegliedert durch eine befahrbare Muldenrinne. Ein Gehstreifen soll hier nur auf der östlichen Straßenseite angelegt werden. Aufgrund der Engstellen im Bereich der Einmündung der Straße "Auf'm Aul" in die Straße "Im Schemm" ist in diesem Bereich eine platzartige Aufweitung des Straßenraums vorgesehen, so daß für evtl. Ausweichmanöver im Begegnungsfall ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg zwischen den Straßen "Auf'm Aul" und der Versestraße wird im südlichen Teil als Fußweg festgesetzt. Der nördliche Bereich bleibt als Wohnstraße befahrbar, da über ihn die Garagen der Häuser Versestr. 44, 48 und "Auf'm Aul" 13 erschlossen werden.

Der südliche Kinderspielplatz sowie die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch einen befahrbaren Stichweg, der von der Straße "Auf'm Aul" abzweigt, erschlossen. Um Durchgangsverkehr im Bereich des Spielplatzes zu verhindern, wird im weiteren Verlauf ein Fußweg festgesetzt.

Das Ledigenwohnheim wird durch eine weiter östlich abzweigende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Der Wendehammer ist für ein zweiachsiges Müllfahrzeug bemessen. Sollte ein größeres Müllfahrzeug notwendig sein, besteht die Möglichkeit, dieses mittels herausnehmbarer Absperrvorrichtungen über den anschließenden Wohn- und Fußweg am Spielplatz vorbei abfahren zu lassen.

Die beabsichtigte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht festgesetzt, sondern lediglich als sonstige Darstellung aufgenommen. Somit bleiben evtl. Änderungen im Einzelfall der nachgeschalteten Ausbauplanung vorbehalten.

3.9 Leitungsrechte

Die Wasserleitung der Stadt Werdohl muß durch die Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächne im südöstlichen Plangebiet teilweise verlegt werden. Aus diesem Grunde ist eine durch Leitungsrechte geschützte Ersatztrasse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kosten der Verlegung auf ca. 50 - 60 m trägt die Stadt Werdohl.

Andere Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid, der Stadt Lüdenscheid sowie der Elektromark sichern Leitungstrassen, die nicht durch öffentliche Verkehrsflächen geführt werden können.

3.10 Nachrichtliche Übernahme

Das nach Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Landeswassergesetzes (LWG NW) festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Versebach wurde nachrichtlich aus Karten des Maßstabes 1 : 5000 in den Bebauungsplan übernommen.

4. Altlasten

Nach der Altlastenverdachtskarte der Stadt Lüdenscheid berührt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 75 zum Teil das Bebauungsplangebiet.

Zur Konkretisierung des Verdachtes wurden in Anwesenheit der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises bei einem Ortstermin an fünf Punkten innerhalb des Bebauungsplangebietes Probeschürfungen bis zu einer Tiefe von 1,3 m mittels eines Baggers durchgeführt. Die vorgenommenen Schürfungen haben den Altlastenverdacht jedoch nicht bestätigen können. Die Untere Abfallbehörde beabsichtigt, aufgrund dieser Ergebnisse die Teilfläche aus dem Kataster der Altablagerung und Altstandorte zu streichen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den neu angelegten Sammler Versetal zur Kläranlage Werdohl. Eine Erweiterung der Kläranlage ist seitens des Ruhrverbandes ab 1994 geplant. Die Realisierung der Kläranlagenerweiterung sowie des im Wege der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Kanalanschlusses wird voraussichtlich zeitlich parallel erfolgen, so daß für die bestehende Kläranlage keine Überlastung zu befürchten ist.

Die nicht für die vorgesehenen Wertstoffsammelcontainer bestimmten Hausabfälle werden zur Mülldeponie des Märkischen Kreises nach Lüdenscheid Klein-Leifringhausen gefahren. Durch Um- oder Neubau anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst einplaniert werden. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, so ist der Bodenaushub auf eine genehmigte Deponie des Märkischen Kreises zu fahren.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Baugrundstücken läßt sich mit dem Instrumentarium des Bauplanungsrechtes nicht sicherstellen. Ein geeigneteres Mittel ist hier das dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, wobei eine Baugenehmigung konkret an Auflagen oder Bedingungen geknüpft werden kann.

Die Stadt Lüdenscheid strebt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an, daß dieses Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert wird. Somit kann der Abfluß in die städtische Kanalisation und eine damit verbundene Mehrbelastung der Kläranlage Werdohl reduziert werden.

6. Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB in Form einer Umlegung notwendig. Mit dem Aufstellungsbeschluß wurde bereits auch der Beschluß zur Anordnung der Umlegung gefaßt.

7. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen betragen nach grober Schätzung ca. 1 Mio. DM.

Hinzu kommen Kanalbaukosten in Höhe von ca. 1,35 Mio. DM, so daß sich der Gesamtkostenaufwand voraussichtlich auf ca. 2,35 Mio. DM belaufen wird.

Lüdenscheid, den 03.09.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung

Schünemann
Techn. Beigeordneter

01.09.1993 Ba
Kä