

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

AZ: 61-20-01/721/I

Verfahren: § 2 (5) und 2 a Abs. 6 BBauG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 721/I

"Bremecketal", 2. Änderung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" wird eine Umlegung durchgeführt. In den Gesprächen, die die Umlegungsstelle mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt hat, sind einige Wünsche seitens der Eigentümer vorgetragen worden, die z. T. als konkrete Anträge zu Bebauungsplanänderungen vorliegen. Darüber hinaus hat sich bei der Parzellierung des Sicherheitsstreifens für die 600er-Wasserförderleitung parallel zur Planstraße G eine geringfügige Abweichung von der in der vorgegebenen Unterlage eingetragenen Lage der Leitung ergeben, so daß aus Gründen der Zweckmäßigkeit eine Korrektur vorgenommen werden soll.

2. Plangebiet und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderungsbereiche liegen ausnahmslos innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal, in der Fassung der 1. Änderung". Sie beziehen sich im wesentlichen auf überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen. Lediglich die Wegeverbindung zwischen Herscheider Landstraße und Straße G sowie der Wohnweg D werden einbezogen.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal", 2. Änderung, ersetzen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

3. Inhalt der Planänderungen

- a) Die Eigentümergemeinschaft Grebe, Frau Büchel, Gottfried Hengst möchten lt. Schreiben vom 04.09.1984 die vorgeschriebene Wegeverbindung im Bereich ihrer Grundstücke auch weiterhin als private Grundstückszufahrt belassen wissen und verzichten auf einen Ausbau im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes. Als Gegenleistung soll die private Wegefläche für den öffentlichen Fußgängerverkehr wie bisher zur Verfügung gestellt werden. Der Stadt Lüdenscheid bzw. den Versorgungsunternehmen wird auf der bestehenden Privatwegefläche ein Geh-, Fahr-, Kanal- und Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 2,5 m grundbuchlich eingeräumt.
- b) Die Eigentümergemeinschaft Grebe möchte die Gartenfläche hinter ihrem derzeitigen Hausgrundstück Herscheider Land-

straße Nr. 127 erhalten und beabsichtigt nicht diese Fläche der Bebauung zuzuführen. Die im Gartenbereich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll daher entfallen.

Die unter a) und b) genannten Änderungswünsche haben zur Folge, daß der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Wohnweg D und die Wegeverbindung zwischen Herscheider Landstraße und Planstraße G als öffentliche Erschließungsanlagen ersatzlos entfallen können. Die Änderungen bewirken eine Verringerung des Erschließungsaufwandes für das Gesamtgebiet und eine Erhöhung der zur Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche.

- c) Ausgehend von einem beantragten Projekt im Bereich des Grundstücks Herscheider Landstraße Nr. 131 (Hengst) soll nicht nur auf diesem, sondern - um die betroffenen Grundstückseigentümer gleichzustellen - auf allen an der Herscheider Landstraße gelegenen und von dort erschlossenen Grundstücken die zulässige Art der Nutzung erweitert werden. Während in dem gesamten Wohngebiet die nach § 4 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt sind, sollen hier zusätzlich die mit Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bezeichneten Nutzungen in den vorgenannten Bereichen ausnahmsweise zulässig sein. Anhand des erwähnten konkreten Einzelfalles ist aufgrund der besonderen Erschließungssituation sowie der auf Wohnnutzung ausgelegten überbaubaren Grundstücksfläche und Ausnutzungsziffern eine problemlose Unterbringung dieser Nutzungen nachgewiesen worden.
- d) Im Bereich der Grundstücke des Eigentümers Wirth zwischen Herscheider Landstraße und Planstraße G ist die Verschiebung der Baugrenze bis auf 5 m an die öffentliche Grünfläche heran beantragt worden, damit sich ein noch wirtschaftlicherer Zuschnitt der Baugrundstücke ergibt. Die Trasse der 600er-Wasserleitung tangiert in diesem Bereich das Grundstück, so daß hier bereits eine Einschränkung der baulichen Maßnahmen gegeben ist. Soweit diese Trasse jedoch ein Heranrücken bis auf 5 m nicht ausschließt, soll diese Grenze verschoben werden. Der Abstand von 5 m wird in vergleichbaren Situationen im Baugebiet eingehalten, um Beeinträchtigungen der Grünbereiche durch Baufolgemaßnahmen weitestgehend auszuschließen.
- e) Nach Verringerung der Breite der verlängerten Paracelsusstraße (Planstraße F) und Eintragung eines 3 m breiten Leitungsrechtes ist die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche parallel zu der Straße nicht verändert worden, so daß eine 6 m breite Vorgartenfläche im ursprünglichen Plan enthalten ist. Im Umlegungsverfahren hat der Eigentümer eines oberhalb dieser Fläche angrenzenden Grundstückes beantragt, die überbaubare Grundstücksfläche so weit wie möglich an die Straße heranzulegen. Da die Stadt als Eigentümer diesem Wunsche entgegenkommen kann und eine Beeinträchtigung anderer Grundstücke nicht vorliegt, kann in diesem Falle die Linie auf die üblichen 5 m an die Straße herangezogen werden. Weitere Einschränkungen - etwa eine Verringerung der möglichen Bautiefe - wird aus Gründen der Gestaltungsfreiheit beim Entwurf nicht befürwortet.
- f) Zwischen der verlängerten Paracelsusstraße (Planstraße F) und dem Eckgrundstück am Westerfelder Weg liegt eine etwa 200 m² große Fläche, die aufgrund ihres Zuschnittes zur Bebauung nicht geeignet ist. Eigentümer der Fläche ist die Stadt.

Eine Arrondierung mit dem seitlich benachbarten Grundstück entfällt, weil es sich nur schlecht in die übliche Nutzung eines Baugrundstückes einbeziehen läßt. Die Erweiterung des bereits erwähnten Eckgrundstückes um diese Fläche läßt sich nicht durchsetzen, weil dann für den Eigentümer eine Erschließungsbeitragspflicht entsteht. Es bietet sich in diesem Falle die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an.

4. Gestaltungsvorschriften

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält Gestaltungsvorschriften. Da diese verfahrensmäßig jeweils an Bebauungspläne ange-koppelt sind, ist eine erneute Beschlußfassung der Gestaltungsvorschriften für die Änderungsbereiche erforderlich. Inhalt der Gestaltungsvorschriften sind:

- a) Festlegung von geneigten Dachflächen wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes
- b) Festlegung einer Maximalhöhe der Dächer bzw. der Traufen wegen der Besonnung der einzelnen Häuser
- c) Festlegung der maximalen Größe von Dachgauben wegen der Wirkung der ausgebauten Dachgeschosse
- d) Festlegung der Höhe der Einfriedigungen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange erscheinen nicht berührt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Damit innerhalb des Bebauungsplanes nach Lage, Form und Größe nutzbare Baugrundstücke entstehen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Durch Beschluß des Umlegungsausschusses wurde die Umlegung in dem gesamten Baugebiet bereits eingeleitet. Da die Stadt innerhalb des Baugebietes über größere eigene Grundstücksflächen verfügt, wird ein reibungsloser Ablauf des Umlegungsverfahrens erwartet. Mit der Aufschließung ist im Jahre 1984 begonnen worden.

7. Kosten

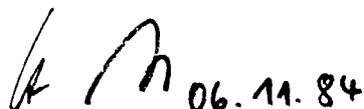
Einsparungen und Mehrkosten der geplanten Änderungen werden sich nach überschläglichen Ermittlungen die Waage halten.

Lüdenscheid, den 06. November 1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter



06.11.84