

rechtskräftig seit 25.10.88

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

AZ: 61-20-01/721/I

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 721/I "Bremecketal",

3. Änderung

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Innerhalb des Neubaugebietes Bremecketal liegen 3 insgesamt 2,86 ha große stadteigene Flächen, auf denen der Bau von zwei - dreigeschossigen Wohngebäuden möglich ist. Bis heute ist es nicht gelungen, einen Bauträger für diese Grundstücke zu finden. Es ist daher beabsichtigt, die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu ändern, daß dort der Bau von Einzel- und Doppelhäusern möglich wird. Eine Erweiterung der Baugrundstücke ist nicht geplant.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Die mit A, B und C bezeichneten Flächen sind mit Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 721/I "Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung" bzw. "Bremecketal", 2. Änderung, überplant. Diese Festsetzungen werden durch die neue Planung ersetzt.

3. Inhalt der Planänderung:

a) Fläche A an der Kösliner Straße:

Die ursprüngliche Planung sah eine überbaubare Fläche bis zu einer Tiefe von 47 m für zweigeschossige Hausgruppen (ca. 25 WE) - z. B. gestaffelte Reihenhäuser - vor. Die zugehörigen Garagen sollten auf einer dafür ausgewiesenen Fläche innerhalb der Grünfläche zwischen Herscheider Landstraße und Kösliner Straße Platz finden.

Die Baufläche wird nun in 9 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser aufgeteilt, die von einem neu in die Fläche hineingezogenen Wohnweg erschlossen werden. Da die erwähnte Garagenfläche nicht mehr benötigt wird, wird sie ersatzlos gestrichen, so daß die Grünfläche wie die anderen im Bereich der Straßeneinmündungen gelegenen Freiflächen insgesamt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden kann.

b) Fläche B:

Auf der bis zu 45 m tiefen Baufläche bis zur Wasserleitung konnten bisher ca. 66 WE in dreigeschossigen Wohnblöcken gebaut werden.

880212-6100-CZ01

Die Fläche wird nun in 20 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser aufgeteilt. Da eine Wasserleitung das Gelände durchschneidet und damit den Grundstückszuschnitt bestimmt, ist die Erschließung eines Teils der kleinen Parzellen nur über neu anzulegende Wohnwege möglich. Diese fünf zwischen 20 und 40 m langen 3,5 m breiten Wege werden als Mischflächen ausgewiesen.

c) Fläche C zwischen Greifswalder Straße und Stettiner Straße/Westerfelder Weg:

Die ursprüngliche Planung sah hier dreigeschossige bzw. als Übergang zur benachbarten eingeschossigen Bauweise zweigeschossige Wohngebäude (ca. 73 WE) vor. Das Grundstück war ganzflächig mit einer überbaubaren Grundstücksfläche überzogen.

Auch hier soll zukünftig der Bau von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Fläche läßt sich in 16 normal große Grundstücke aufteilen. Wegen der teilweise bis zu 40 m tiefen Grundstücke bietet sich in einem Teilbereich der Zuschnitt für Doppelhäuser an. Die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt wie auf den benachbarten Grundstücken in der Weise, daß große, zusammenhängende Flächen für die Anlage von Gärten frei bleiben.

Insgesamt können nach der Planänderung etwa 65 Wohneinheiten auf den Flächen A, B und C hergestellt werden. Gegenüber einer maximalen Ausnutzung der ursprünglichen Planung verringert sich das Bauvolumen damit auf etwa 40 %.

4. Sonstige Festsetzungen

Die weiteren Inhalte der ursprünglichen Planung werden beibehalten bzw. der neuen Bebauung angepaßt. So werden die Bauflächen mit einer Kennzeichnung bzw. einer Festsetzung belegt, die zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Heedfelder Straße den Einbau von Schallschutzfenstern empfiehlt bzw. festschreibt. Die örtlichen Bauvorschriften, die für die Häuser auf den übrigen Bauflächen gelten, werden für die neue Bebauung übernommen:

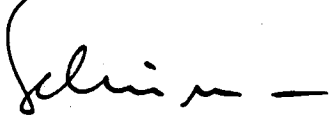
- a) Festlegung von geneigten Dachflächen, der maximalen Firsthöhe und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen.
- b) Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedigung entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit (neu) sowie Festlegung der maximalen Höhe der übrigen Einfriedigungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden.
- c) Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern. Diese Vorschrift wird aufgrund von Erfahrungen mit Bauvorhaben in ähnlich bewegtem Gelände neu in den Plan aufgenommen.

5. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden die Kosten für die neuen Erschließungsanlagen bei 300.000,00 DM liegen. Dies bedeutet eine Erhöhung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Auch ist mit der Verringerung des möglichen Bauvolumens auf den Flächen A, B und C eine Erhöhung der Erschließungsbeiträge auf den Grundstücken des späteren Abrechnungsgebietes verbunden. Dies ergibt sich aus der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Lüdenscheid.

Lüdenscheid, 17.02.1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

