

rechtskräftig seit 27.12.1996

Stadt Lüdenscheid  
- Planungs- und Umweltamt -

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 750/I

#### "Vogelberg/Buschhausen", 2. Änderung

#### 1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 28.06.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" legt in Verbindung mit der seit dem 30.03.1996 rechtsverbindlichen 1. Änderung den planungsrechtlichen Rahmen für den ersten Bauabschnitt mit ca. 380 WE des geplanten Neubaugebietes "Vogelberg" (ca. 900 WE) fest. Ein Privatinvestor hat zwischenzeitlich rund 30.000 m<sup>2</sup> Wohnbauland aus dem Eigentum einer Erbengemeinschaft erworben, um auf diesem Areal 26 Reiheneigenheime, 30 Doppelhäuser und etwa 100 Wohnungen im Geschößwohnungsbau zu errichten. Die Doppel- und Reihenhäuser sind in flächen- und kostensparender Bauweise geplant. Zu diesem Zweck hat ein Architekt Musterhäuser entworfen, die ein ausgebautes Dachgeschoß mit einem an die heutigen Wohnbedürfnisse angepaßten Raumprogramm vorsehen. Auf kostenintensive Dachgauben soll dabei weitestgehend verzichtet werden, stattdessen werden preisgünstige Dachflächenfenster angeboten.

Bei den Doppelhäusern und insbesondere bei den Reihenhäusern taucht nun das Problem auf, daß sich bei einer derzeitigen maximalen Firsthöhenfestsetzung von 4,50 m das geplante Raumprogramm der Musterhäuser - bestehend aus zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer und Bad - ohne erhebliche Einbußen der Wohnqualität nicht sinnvoll unterbringen ließe.

Um im Neubaugebiet bei Doppel- und Reihenhäusern eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen und damit ein Bauen in verdichteter, flächen- und kostensparender Bauweise zu unterstützen, ist beabsichtigt, in diesen Fällen die Firsthöhe von vormals 4,50 m auf nunmehr 6,50 m zu erhöhen. Die Unterstützung einer flächensparenden Bauweise dient der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Da die Bebauungsplanänderung genau wie der Ursprungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid, die Planänderung unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmengesetz unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 BauGB in Kraft zu setzen.

#### 2. Inhalt der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/I bezieht sich auf die derzeitig unbebauten WA-Flächen. Die Straßen- und Grünflächen, die Fläche für den Gemeinbedarf sowie das bebaute Grundstück "Villa Ehlis" werden nicht überplant. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen".

Die Art der baulichen Nutzung, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Großteil des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sollen durch die Planänderung nicht tangiert werden und werden daher unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Ferner fließt auch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/I vorgenommene Festlegung der Geschosflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß im Bereich der II- und III-geschossigen Bauflächen in die 2. Änderung ein.

Ziffer 1. der örtlichen Bauvorschriften wird inhaltlich dahingehend ergänzt, daß auf den I-Flächen bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen die Firsthöhe ein Maß von 6,50 m nicht überschreiten darf (vormals maximal 4,50 m). Dieses Firstmaß von 6,50 m soll gleichfalls für den Sonderfall gelten, daß auf den II-Flächen ein Wohngebäude mit nur einem allgemein zulässigen Vollgeschoß im Erdgeschoßbereich errichtet wird (Mindernutzung). Das steilere Dachgeschoß fügt sich in diesem Fall in die benachbarte II-Geschossigkeit höhenmäßig ein. Eine zweite Reihe Dachgauben, Zwerggiebel oder Dachausschnitte im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dach-Vollgeschosses wird aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Die maximale Firsthöhe für I-geschossige, freistehende Einzelhäuser (4,50 m) sowie für die übrigen II- und III-geschossigen Gebäude (5,50 m) wird unverändert übernommen.

Analog zur Neureglung der Firsthöhe wird für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Ausnahmeregelung bezüglich einer eventuellen Vollgeschossigkeit im Dachgeschoßbereich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sofern sich auf den I-Flächen bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen aufgrund der maximalen Firsthöhe von 6,50 m im Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß ergibt, kann dieses Vollgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden. Die zulässige Geschosflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschosfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses im Dachgeschoß.

Der Investor plant Reihenhaushausgruppen mit bis zu vier Gebäuden und einer Grundrißbreite von je 7,0 m pro Reihnhaus. Um diese Bauweise planungsrechtlich zu ermöglichen, wird in der offenen Bauweise das Längenmaß für Hausgruppen von vormals 24,0 m auf nunmehr 28,0 m erhöht.

### 3. Entwässerung

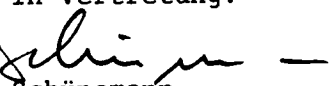
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" wurde rechtskräftig (28.06.1994), bevor im Wege der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG NW) durch Einführung des § 51 a die Möglichkeit eröffnet wurde, in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zu treffen. Für das Gesamtneubaugebiet "Vogelberg" liegt ein am 20.09.1995 genehmigter Entwässerungsentwurf gemäß § 58 Abs. 1 LWG NW vor. Die beabsichtigte Planänderung wirkt sich auf die dortigen entwässerungstechnischen Annahmen und Berechnungen nicht aus. Aufgrund der geänderten Rechtslage ist jedoch im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung von Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob und in welcher Form Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert, verrieselt bzw. in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

4. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 28.08.1996

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
Schünemann  
Techn. Beigeordneter

 28.08.96 Jui  
Kä