

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 779 "Gevelndorf-Ost"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

für die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich dieses Bebauungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Planung

Bereits seit 1991 verfolgt die Stadt Lüdenscheid anläßlich eines Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel, das teilweise brachliegende, süd-südwest-orientierte Gelände nördlich der Sonderschule des Märkischen Kreises hinter der Wohnbebauung an der Dannenbergstraße baulich zu nutzen. Aufgrund des lange Zeit bestehenden Interesses der Evangelischen Kirchengemeinde am Bau eines Gemeindehauses wurde zunächst bei Erhalt des vorhandenen Fichtenwaldes sowie eines ehemaligen Kalksteinbruches die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie einiger weniger Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Da mittlerweile kein Bedarf mehr nach einer Gemeinbedarfsfläche besteht und der Fichtenforst entfernt wurde, wird, diesen veränderten Voraussetzungen angepaßt, nunmehr ausschließlich eine Wohnbebauung vorgesehen, die zwar den ehemaligen Kalksteinbruch nach wie vor berücksichtigt, aber zusätzlich Flächen des ehemaligen Forstbereiches einbezieht. Diese Planung basiert auf der grundsätzlichen Zielsetzung, vorhandene, insbesondere innenstadtnahe Siedlungsbereiche nach Möglichkeit zu arrondieren, um bestehende Infrastruktureinrichtungen auszunutzen. Dies reduziert letztendlich den Flächenverbrauch in der freien Landschaft und führt zudem zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der seit 1975 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lüdenscheid stellt in dem Bereich nördlich der Sonderschule des Märkischen Kreises eine Gemeinbedarfsfläche sowie im Anschluß daran bis zur Dannenbergstraße eine Fläche für die Forstwirtschaft dar. Die auf letztgenannter Fläche vorhandene Fichtenmonokultur wurde zwischenzeitlich entfernt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die bisherigen Darstellungen in die Darstellung eines Reinen Wohngebietes sowie einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geändert werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sowohl Flächen aus dem seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Gevelndorf", die als öffentliche Grünflächen und Wohnbauflächen festgesetzt sind, als auch unbeplante Außenbereichsflächen einbezogen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nach Rechtskraft die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes.

3. Inhalt der Planänderung

Das an der Dannenbergstraße festgesetzte "Reine Wohngebiet" soll nach Norden erweitert werden. Über eine von der Dannenbergstraße abzweigenden Erschließungsstraße ist beabsichtigt, ein ca. 1,5 ha großes Baugebiet für ca. 30 Wohneinheiten neu zu erschließen. Der größtenteils süd-südwest-orientierte Hang mit einer Kuppenlage hat eine für die Wohnnutzung geeignete Exposition. Die technische Infrastruktur ist im Rahmen des Versorgungsnetzes für das Wohngebiet Gevelndorf gegeben. Busverbindungen sind in der Dannenbergstraße und dem Brockhauser Weg ebenso wie Läden für die Nahversorgung (Bäcker, Kiosk) vorhanden. Durch die angrenzende Schule und den Spielplatz an der Straße "Karlshöhe" bestehen ausreichende Kinderspielmöglichkeiten in der Umgebung. Desweiteren wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt, bzw. im FNP dargestellt, auf der die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen werden sollen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung an der Dannenbergstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) sollen die mit diesem Wohngebiet verträglichen anderweitigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Damit können die benannten wohnfremden Nutzungen im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall auf ihre Zulassungsfähigkeit geprüft werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 an der bereits vorhandenen Festsetzung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit den zulässigen Höchstmaßen der BauNVO. Damit soll eine dichtere Bebauung z.B. mit Doppel- und/oder Reihenhäusern generell ermöglicht werden. Desweiteren wird, ebenfalls in Anlehnung an den vorhandenen Bestand, die maximal zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß (I VG) begrenzt. Allerdings wird angesichts der zum Teil sehr bewegten Topographie - insbesondere zur nord-östlichen Dannenbergstraße fällt das Gelände sehr steil ab - als Ausnahme vorgesehen, daß talseitig der Erschließungsstraßen unterhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoß) ein weiteres Vollgeschoß im Kellergeschoß zugelassen werden kann. Die zulässige GFZ erhöht sich in diesem Falle um die Geschößfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses. So soll eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Hanglage gewährleistet werden. Gleichzeitig wird eine Festsetzung aufgenommen, die die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (EG) bezogen auf das Straßenniveau festschreibt und somit extreme Höhengegensätze zwischen den einzelnen Gebäuden verhindert und zu einer Höhenangleichung der Bebauung an die Straße führt. Die Qualität des Straßenbildes soll somit erhöht und eine bessere Einfügung der gesamten Bebauung in die Landschaft erreicht werden. Desweiteren wird die offene Bauweise festgesetzt, die Einzel-, Doppel- und Hausgruppen bis zu einer maximalen Länge von 50 m ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus Gründen der städtebaulichen Gliederung der Bebauung entlang der Straßen und Wege größtenteils mit einer Tiefe von 16 m in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen, nach Möglichkeit mit Süd-Südwest bzw. West orientierten Gartenflächen, festgesetzt. Lediglich in Bereichen, in denen ein Zurücksetzen der Wohnhäuser von der Straße aus Gründen der Gartenbesonnung sinnvoll erscheint, wird der Spielraum durch eine Erweiterung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht.

Der Bebauungsplan enthält abweichend von § 3 der Garagenverordnung die Festsetzung, daß Garagen in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Dieser Stauraum dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Rangiermanöver innerhalb der Straßenfläche werden reduziert. Außerdem soll durch diese Maßnahme der Versiegelungsgrad der Einfamilienhausgrundstücke vermindert werden. Im Falle eines häufigen Zweitwagenbesitzes wird die Möglichkeit eröffnet, den festgelegten 5,0 m Stauraum als Stellplatzfläche zu nutzen. Die Regelung stellt somit auch eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 BauGB dar.

3.2 Immissionsschutz

Angesichts der Lärmemissionen von der Landesstraße L 530 "Alteneauer Straße" wurde die Lärmbelastung für das neu festgesetzte Wohngebiet nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ermittelt. Die errechneten Werte liegen tags ca. 4,8 dB und nachts 5 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet. Durch die nach der Wärmeschutzverordnung grundsätzlich bauaufsichtlich geforderten Fenster der Schallschutzklasse 2 ist jedoch ein ausreichender passiver Schallschutz gewährleistet, so daß sich die Notwendigkeit weitergehender planungsrechtlicher Festsetzungen erübrigt. Die Überschreitung der Orientierungswerte bei geöffneten Fenstern sowie bei Aufenthalt im Garten wird als verträglich angesehen, da die ermittelten Werte den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechen und somit davon ausgegangen werden kann, daß eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung nicht vorliegt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet soll über eine neue Zufahrt von der Dannenbergstraße aus erschlossen werden. Die Erschließungsstraße, von der innerhalb des Baugebietes Stichwege bis max. 55 m Länge abzweigen, ist als Mischfläche festgesetzt und endet in einem platzartigen Wendehammer. Durch die geplante kleinteilige Verkehrsführung wird eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielt. Durch eine Absenkung der Bordsteine sowie eine vertraglich abgesicherte Befahrbarkeit notwendiger privater Grundstücksflächen im Kurvenbereich der festgesetzten Stichwege werden die erforderlichen Feuerwehrzufahrtswege eingehalten. Ein im Bereich des südlichen Stichweges abzweigender Fußweg soll die vorhandene fußläufige Verknüpfung mit den hangaufwärts liegenden "Trampelpfaden" im Bereich des Laubwaldes sicherstellen. Ein Fußweg an der Dannenbergstraße im Bereich der Bushaltestelle soll dem verkehrssicheren Erreichen der Bushaltestelle, dem Warten auf, sowie dem Ein- und Aussteigen aus dem Bus dienen.

Der Bau der Erschließungsstraßen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Planungsbegünstigten dahingehend gesichert, daß dieser die neuen Straßenverkehrsflächen herstellt und anschließend an die Stadt kosten- und lastenfrei überträgt.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzaufforstung

Der mit der Planänderung verbundene zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde bilanziert. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. So sollen innerhalb des Plangebietes auf der für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche 2000 Sträucher und 500 Bäume der festgelegten Artenauswahl gepflanzt werden. Außerdem soll der ehemalige Kalksteinbruch, der aufgrund seines der Geologie her besonderen Potentials für Flora und Fauna nicht überplant

wird, mit einer geschlossenen Abpflanzung mit Sträuchern der Arten Weißdorn und/oder Schlehdorn umpflanzt werden. Die hier vorhandenen standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes wird eine Wiederaufforstung von 0,437 ha mit standortgerechten Buchenlaubmischwald (Buche, Kirsche, Eiche) vorgesehen. Westlich der Dannenbergstraße wird auf einer Fläche von ca. 0,43 ha eine Umstockung einschließlich der Entfernung standortfremder Hybridpappeln vorgesehen, so daß ein standortgerechter Erlenwald entsteht. Als weitere Maßnahme wird auf einer städtischen Fläche im Krummscheider Forst ein 1,674 ha großer Fichtenbestand umgestockt in einen standortgerechten Laubmischwald. Die Durchführung der aufgezählten Maßnahmen ist vertraglich mit dem derzeitigen Eigentümer und dem Erschließungsträger gesichert.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Forstbodenfläche innerhalb des Bebauungsplanes ist mit der zusätzlichen Anrechnung bereits vorhandener, östlich des ehemaligen Kalksteinbruches sowie westlich der Dannenbergstraße gelegenen Waldflächen auch eine Ersatzaufforstung bzw. Ersatzmaßnahme in Abstimmung mit dem Forstamt in ausreichendem Maße gewährleistet.

4. Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften sollen Regelungen zur städtebaulichen Qualität des Baugebietes sichergestellt werden. Dies betrifft Festsetzungen zur Dachform, zu Dachdurchbrüchen, Drempeln, Einfriedungen, Geländeanschlüttungen und Stellplatzoberflächen.

5. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird über das den Ortsteil Gevelndorf versorgende Netz erfolgen. Aufgrund der sparsamen Ausweisung von Erschließungsflächen sind die Stichwege für Müllfahrzeuge nicht befahrbar; hier sind von den Anwohnern die Mülleimer an den Leerungstagen im Einmündungs- bzw. Wendeplatzbereich abzustellen.

Während das Schmutzwasser des Plangebietes und das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen in die Mischwasserkanalisation der Dannenbergstraße geleitet werden soll, ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen, dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) und dem Erschließungsträger bzw. den Eigentümern vertraglich vereinbart worden, daß das Oberflächenwasser sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzter Bauflächen über geeignete technische Maßnahmen der Brauchwassernutzung zuzuführen oder vor Ort zu versickern ist. Dem § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz wird damit Rechnung getragen. Desweiteren wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, daß im Bereich der Wohngrundstücke befestigte Flächen von Außenanlagen lediglich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. alte Mauern, Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-

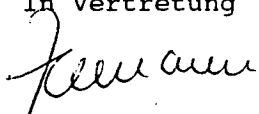
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Kosten

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

Lüdenscheid, den 18.08.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Ziemann
Techn. Beigeordnete

Bau 17/08.98

17.08.98