

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 814

„Kettenberg“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gevelndorf. Es wird

im Norden und Westen	durch die Straße Kettenberg,
im Osten	durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Ulmenweg,
im Süden	durch den Fußweg zwischen der Straße Kettenberg und dem Ulmenweg

begrenzt und umfasst somit eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die genaue Festsetzung des Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Auf den städtischen Grundstücken innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Mehrfamilienhäuser mit einem rückwärtig gelegenen Garagenhof. Die Wohnhäuser sind bereits seit dem Frühjahr 2005 leergezogen und gegen unbefugtes Betreten gesichert. Im gegenwärtigen verfallenen Zustand sind sie nicht mehr vermietbar. Eine Sanierung der Gebäude würde zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen, da u. a. sämtliche Leitungen (Wasser, Elektrizität etc.) erneuert werden müssen und weitere umfangreiche Arbeiten anstehen. Daher sollen die Gebäude mit den Garagen abgebrochen werden, um somit einer Neubebauung zu Wohnzwecken Raum zu geben. Die Neubebauung soll sich aus Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzen. Sie soll sich zudem an den umgebenden Gebäudebestand anpassen.

Der für das Plangebiet vermeintlich gültige Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ ist wegen eines Formfehlers nie rechtskräftig geworden. Dieser Plan wird zur Beseitigung des Rechts Scheins parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 814 „Kettenberg“ aufgehoben.

3. Planinhalt

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Es wird in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in sich gegliedert. Ein straßenbegleitender Bereich wird als WR 1, ein rückwärtig hierzu gelegener Bereich als WR 2 festgesetzt. Das WR 1 vermittelt in seiner festgesetzten Bebauungsstruktur zwischen den südlich gelegenen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und den im Nordosten des Plangebietes angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das WR 2 stellt einen ergänzen-

den rückwärtigen Baubereich dar, für den hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen festgesetzt sind, um Verkehr aus diesem Bereich herauszuhalten.

Innerhalb des WR 1 sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Diese Nutzungen können sich im Einzelfall ausnahmsweise in die im WR 1 geplante Baustruktur einfügen. Dies gilt nicht für Läden, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind daher gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb des WR 2 sind lediglich Wohngebäude zulässig. Alle nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass in diesem rückwärtig gelegenen Baubereich kein Verkehr, der nicht durch die Wohnnutzung verursacht wird, hineingezogen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie im WR 2 auch durch die Festsetzung absoluter Höhen über NN bestimmt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, da sich südlich angrenzend an das Plangebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser befinden, während sich im Nordosten eingeschossige Einfamilienhäuser an das Plangebiet anschließen. So kann mit dieser Festsetzung zwischen der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Gebäude in der Umgebung vermittelt werden. Die festgesetzte GFZ entspricht der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,3.

Aufgrund des Einfamilienhausbestandes am Ulmenweg, der topografisch etwas tiefer liegt, wird im WR 2 zur Begrenzung der Höhe von Gebäuden eine maximale Bauhöhe über NN festgesetzt. Somit wird in Bezug auf Besonnung und Belichtung auf diesen Bestand Rücksicht genommen.

Innerhalb des WR 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich ein privater Investor, der das Grundstück bebauen wird, zur Errichtung von Doppelhäusern. An den Grundstücksgrenzen ist jeweils die Errichtung von Garagen vorgesehen, wodurch der Eindruck einer durchgehenden straßenbegleitenden Bebauung hervorgerufen werden soll, die einerseits mit den südlich gelegenen Mehrfamilienhäusern korrespondieren soll, andererseits jedoch eine Auflockerung gegenüber diesen darstellt. Die Festsetzung einer straßenbegleitenden Hauptfirstrichtung innerhalb des WR 1 unterstreicht die angestrebte Baustruktur.¹

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich wird die Baustruktur weiter abgestaffelt, aufgelockert und somit an den Bestand des Ulmenweges angepasst. Insgesamt stellt das Baugebiet so den Übergang von einer dreigeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu eingeschossigen Einfamilienhäusern her.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die vorderen Baugrenzen halten innerhalb des WR 1 im Wesentlichen einen Abstand von

¹ Sofern für die vorgesehenen Doppelhäuser keine Vermarktungsmöglichkeiten bestehen, verpflichten sich die Stadt Lüdenscheid und der private Investor im städtebaulichen Vertrag in gegenseitiger Abstimmung nach Alternativen Bebauungsmöglichkeiten (Errichtung von Einzelhäusern) zu suchen. Der Bebauungsplan eröffnet daher durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern diese Möglichkeiten des Rückgriffs auf die Errichtung von Einzelhäusern, obgleich dies eine städtebaulich schlechtere Bebauungsvariante darstellt, da die Vermittlung der Neubebauung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu eingeschossigen Einfamilienhäusern deutlich weniger gelingt.

5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, wodurch die Bauflucht der südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser aufgenommen und die Anlage von Vorgärten, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes beitragen, gefördert wird. Das Baufenster ist in einer Bautiefe von 12,00 m zur Straße Kettenberg hin orientiert, so dass die Außenwohnbereiche straßenabgewandt angelegt werden können. Die nach Osten ausgerichteten Gärten werden gleichfalls durch Südsonne beschienen.

Innerhalb des WR 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Grundstücksgrenzen, zu denen die Baugrenzen jeweils einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten sowie durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsweg, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist, determiniert. Bei einer Platzierung der Einzelhäuser auf den nordöstlichen Grundstücksteilen ergeben sich so nach Westen und Süden ausgerichtete Gärten.

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz ergibt und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet wird.

4. Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Kettenberg, die innere Erschließung über einen Erschließungsstich, der gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird. Für diese Erschließung wird der Fußweg zwischen der Straße Kettenberg und dem Ulmenweg auf einer Länge von ca. 40 m als privater Wohnweg in einer Breite von 4,50 m ausgebaut und erhält eine Wendeanlage für Personenkraftwagen (Wendeanlagentyp 1 nach EAE²). Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über einen 3,00 m breiten von der Wendeanlage nach Norden abzweigenden privaten Wohnweg erschlossen. Durch die Erschließung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen kann der öffentliche Erschließungsaufwand reduziert werden. Die fußläufige Verbindung zwischen der Straße Kettenberg und dem Ulmenweg wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen östlich der Wendeanlage gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Im Straßenraum bestehen Parkmöglichkeiten für Besucher.

Über die Buslinien

42 Noell – Sauerfeld ZOB – Leifringhausen – Brüninghausen – Niederschemm Wendestelle und
51 Dickenberg – Gevelndorf – Eggenscheid – Wehberg – Buckesfeld

ist das Baugebiet mit der fußläufig erreichbaren Haltestelle Kettenberg mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an das Stadtzentrum Lüdenscheid angeschlossen. Die Linie 42 verkehrt im Wesentlichen halbstündlich, an Sonn- und Feiertagen stündlich, die Linie 51 verkehrt nur an Schultagen zum Schülerverkehr.

² vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85, Köln, 1985

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, werden durch den Bebauungsplan Nr. 814 „Kettenberg“ keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Bestand sind innerhalb des Plangebietes bereits ca. 2.200 qm Fläche versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht erhöhen, sondern reduziert werden. Die maximal versiegelbare Fläche liegt bei Einbeziehung der Erschließungsflächen und bei einer GRZ von 0,3 – auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten bzgl. der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO – bei ca. 1.950 qm. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

6. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte 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 (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

7. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So wird als Dachform für Hauptgebäude das Satteldach, das ohne Ausnahme in der näheren Umgebung des Bestandes vorherrscht, festgesetzt. Im WR 2 wird darüber hinaus eine maximale Dachneigung von 23 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Höhenbegrenzung der Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich, um somit Besonnung und Belichtung der angrenzenden Einfamilienhäuser am Ulmenweg zu gewährleisten. Die Dachflächen der Wohngebäude im WR 1 können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge zwei Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Im WR 2 sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig.

Da im Bestand der näheren Umgebung einheitliche Gestaltungsmerkmale vorhanden sind, werden diese aufgegriffen und münden in gestalterische Festsetzungen auch für einen farblichen Rahmen für Fassaden und Dächer. Die Dächer sind im Umgebungsbestand in rotbraunen und dunklen Farbtönen gehalten, während die Fassaden vornehmlich weiße Putzfassaden darstellen. Die gewählten Festsetzungen gewährleisten ein gestalterisches Einfügen. Sie stimmen darüber hinaus mit den Gestaltungsvorstellungen des privaten Investors, der das Plangebiet bebauen wird, überein.

Die Dächer sind in den RAL-Farben 3009 (oxydrot), 3011 (braunrot), 7000 (fehgrau), 7001 (silbergrau), 7009 (grüngrau), 7010 (zeltgrau), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7023 (betongrau), 7030 (steingrau), 7036 (platingrau), 7040 (fenstergrau), 7046 (telegrau 2), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) oder 9007 (graualuminium) auszuführen. Ausnahmsweise können andere Farben zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird. Schieferverkleidungen und die Verwendung von glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Drempel sind innerhalb des WR 1 bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m (gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig. Innerhalb des WR 2 sind Drempel wegen der erforderlichen Begrenzung der Höhe der Wohnhäuser unzulässig.

Die Fassaden der Wohngebäude sind als Putzfassaden in den RAL-Farben 1013 (perlweiß), 1015 (hellelfenbein), 7035 (lichtgrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) oder 9018 (papyrusweiß) auszuführen. Klinkerfassaden und Schieferverkleidungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können andere Farben zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Abgrenzungen von Freisitzen sind bis zu einer Höhe von 1,90 m und einer Länge von 6,00 m zulässig.

8. Planverfahren

In das BauGB wurde durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 § 13 a eingefügt, nach dem Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Eine solche Fallgestaltung ist hier gegeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzung einer nicht mehr genutzten Fläche, auf der verwaarloste Gebäude stehen. Die Voraussetzungen des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt.³ Eine Umweltprüfung erfolgt somit nicht. Die Durchführung des beschleunigten Planverfahrens trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung.

Lüdenscheid, den 2.3.07



Theissen
Beigeordneter

Wei, 09.02.07
Bot, 05/04/07
Ullrich 08/10/07

³ Demnach dürfen beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.