

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 546 "Wehberger Straße"

#### 1. Änderung

##### 1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 156 beabsichtigt auf seinem Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses am "Hagedornskamp". Der gültige Bebauungsplan sieht eine Bebauung für diese Grundstücke ausschließlich entlang der "Wehberger Straße" vor. Die Flurstücke 156 und 157 werden jedoch sowohl von der "Wehberger Straße" als auch vom "Hagedornskamp" erschlossen. Da es sich um sehr tiefe Grundstücke handelt, ist eine zusätzliche Bebauung parallel zum "Hagedornskamp" städtebaulich vertretbar.

Derzeit befindet sich auf diesem Teil des Grundstücks (Flurstück 156) ein Komplex mit sechs Garagen, die vom Eigentümer vermietet werden. Der hintere Bereich des Nachbargrundstücks (Flurstück 157), das an den "Hagedornskamp" angrenzt, ist größtenteils versiegelt und wird als Parkfläche sowie als Zufahrt für die bestehende Bäckerei genutzt. Durch die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich wird städtebaulich eine verträgliche Nachverdichtung erreicht.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 546 "Wehberger Straße" erforderlich.

Der seit dem 16.01.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 546 "Wehberger Straße" setzt im geplanten Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ebenfalls setzt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,9 fest. Die überbaubare Fläche verläuft bandartig parallel zur "Wehberger Straße". Die Geschoßigkeit ist auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt.

##### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich bleibt weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da in diesem Bereich eine Wohnnutzung angestrebt wird. Auf den Flurstücken 156 und 157 wird eine zusätzliche überbaubare Fläche parallel zum "Hagedornskamp" im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt, um eine bessere Ausnutzung der doppelt erschlossenen Grundstücke zu ermöglichen.

Die Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung am "Hagedornskamp" und wird als offene Bauweise festgesetzt. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die GRZ im Bereich des "Hagedornskamp" mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Für die bestehende überbaubare Fläche an der "Wehberger Straße" wird aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Sicherung der bestehenden Bebauung die GRZ auf maximal 0,6 und die GFZ auf maximal 1,2 erhöht. Die Geschossigkeit soll am "Hagedornskamp" auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt werden, um eine Anpassung der Gebäude an die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Für die Bebauung an der "Wehberger Straße" bleibt weiterhin eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

### 3. Stellplätze

Bisher wurden im Änderungsbereich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Parkflächen bzw. für Garagen genutzt. Bei einer Bebauung dieser Flächen entfallen die sechs Garagen auf dem Flurstück 156 sowie ca. 5 Stellplätze für die Bäckerei und die Wohnungen des Gebäudes "Wehberger Straße" Nr. 15. Da in diesem Quartier bereits ein erheblicher Parkdruck besteht, sollen diese Stellplätze und Garagen nicht ersatzlos entfallen, um die Verkehrssituation im Bereich "Wehberger Straße" / "Hagedornskamp" nicht zu verschlechtern. Die auf dem Grundstück "Wehberger Straße" Nr. 15 bestehenden Stellplätze wurden im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung als Pflichtstellplätze errichtet. Im Falle einer Neubebauung müssen die entfallenen sowie die zusätzlich erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Erhalt der bestehenden Stellplätze ist damit gesichert. Bei der bestehenden Garagenanlage auf dem Grundstück "Wehberger Straße" Nr. 13 handelt es sich nicht um Pflichtstellplätze. Um den Erhalt dieser Stellplätze bzw. Garagen zu sichern, wurde die Errichtung, Haltung und Unterhaltung von sechs Stellplätzen auf dem Flurstück 156 als Ersatz für die zur Zeit noch bestehenden Garagen auf gleichem Flurstück, sofern diese abgebrochen werden, als Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid am 02.08.2001 eingetragen. Insgesamt wird somit sichergestellt, dass sich durch die geplante Bebauungsplanänderung die verkehrliche Situation in diesem Bereich nicht verschlechtert.

### 4. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Leitungen in der "Wehberger Straße" bzw. "Hagedornskamp" gesichert.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls über bereits vorhandene Mischwasserkanäle in den Straßenflächen. Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Überplanung innerstädtischer Baugrundstücke, die bereits vor dem 01.01.1996 bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Damit ist der § 51 a Landeswassergesetz, der ansonsten für neue Baugrundstücke eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein vorhandenes Gewässer vorschreibt, nicht anwendbar.

### 5. Eingriffsregelung

Die Flächen, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden, sind zum größten Teil bereits bebaut oder versiegelt, so daß keine wertvollen Strukturen zerstört werden. Durch die mögliche Bebauung kommt es zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, so daß § 8 a BNatSchG nicht anwendbar ist.

## 6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können 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 untere Denkmalbehörde und/oder dem West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-42, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

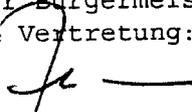
Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

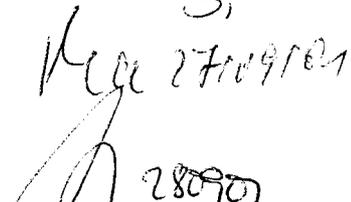
## 7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den ~~1.10.~~ 1.10.2001

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Ziemann  
(Techn. Beigeordnete)

04.09.2001 B;  
  
280901