

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

Für Verfahren nach:
§ 10 BBauG

1984

B e g r ü n d u n g :

Zum Bebauungsplan Nr. 558 "Schlittenbach", 7. Änderung zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

I. Erfordernis der Planänderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 558 setzt die Flurstücke 11, 274 und 275 der Flur 90 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altersheim" fest. In einem Teilbereich hat der Caritasverband vor mehreren Jahren Altenwohnungen errichtet. Damals bestand die Absicht, auch auf der Restfläche noch weitere Altenwohnungen zu bauen. Inzwischen ist durch den Bau des Karl-Reeber-Altenheimes am Danziger Weg der Bedarf an Einrichtungen für alte Menschen in diesem Stadtteil gedeckt.

Aber auch aus funktionalen Gründen sollte die Restfläche nicht mit Altenwohnungen bebaut werden. Es ist nämlich davon auszugehen, daß eine Heimverbindung mit dem in der Nähe gelegenen Karl-Reeber-Zentrum und eine von dort durchzuführende Betreuung der Altenwohnungen angesichts der Vielzahl nicht mehr durchführbar ist, da das die Kapazität des Karl-Reeber-Zentrums übersteigen würde.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den entsprechenden Festsetzungen des z.Z. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes überein und müssen deshalb auch geändert werden. Am Honseler Bruch wird aus dem bisher als Fläche für Gemeinbedarf dargestellten Bereich ein Teil in allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die in der Bebauungsplanänderung neu festgesetzte öffentlich Grünfläche wird wegen ihrer geringen Breite nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie wird i. S. v. § 8 Abs. 2 BBauG aus der Darstellung des allgemeinen Wohngebietes heraus entwickelt.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Fläche für Gemeinbedarf

Die mit Altenwohnungen bebauten Bereiche werden wie bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung

wird erweitert auf "Altersheim, Altenwohnungen, Sozialstation", um damit der Weiterentwicklung dieser sozialen Einrichtung eine ausreichende Möglichkeit zu geben. Nachteilige Folgen für die benachbarte Wohnnutzung werden in dieser erweiterten Zweckbestimmung nicht gesehen.

Die Geschößzahl wird von heute als VI auf künftig IV reduziert, da durch die Aufgabe der Neubaupläne die hohe Geschößzahl nicht mehr erforderlich und darüber hinaus in dieser Ortslage städtebaulich nicht mehr wünschenswert ist. Entsprechend kann auch die Geschößflächenzahl auf 1,0 verringert werden. Die Baugrenze weicht aus Gründen der Rücksichtnahme um 5 m von der Grenze zum WA-Gebiet zurück.

b) Allgemeines Wohngebiet

Im Honseler Bruch wird ein Teilbereich in allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen, um die gute Wohnqualität in diesem Viertel zu erhalten. Es wird wie im benachbarten WA-Gebiet eine II-geschossige offene Bauweise festgesetzt. Wegen der günstigen Lage im Stadtgebiet wird es für sinnvoll erachtet, die Ausnutzungsziffern gegenüber den angrenzenden Wohngebieten zu erhöhen. Das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stellt für die Umgebung eine aufgelockere Bebauung sicher, als sie bisher möglich gewesen wäre. Dies wurde auch von den Bürgern aus der Nachbarschaft bestätigt, die an dem Erörterungstermin teilgenommen haben. Außerdem weicht die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund des dazwischen geplanten Grünstreifens weiter von der vorhandenen Bebauung zurück. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche soll den Bauherren ein Spielraum im Vor- oder Zurücksetzen ihrer Gebäude gegeben werden, so daß sich hier eine gegliederte Bauflucht einstellen wird.

Aufgrund der Anregung der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH vom 19.07.1984 wurde der Abstand der neuen Baugrenze zur vorhandenen Trafostation auf 1,5 m vergrößert. Da diese Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 2 α Abs. 6 BBauG vorgenommen wurde, war eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 α Abs. 7 BBauG erforderlich. Die Beteiligten erklärten sich mit der geänderten Baugrenze schriftlich einverstanden.

c) Öffentliche Grünfläche

Zwischen dem Honseler Bruch und dem Danziger Weg wird ein schmaler Grundstücksstreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hier wird die Stadt einen Fußweg bauen, der im wesentlichen den Kindern der umliegenden Wohngebiete als sicherer Schulweg dienen soll. Zum Danziger Weg hin verläuft er deckungsgleich mit dem Geh- und Fahrrecht, welches zugunsten der katholischen Kirchengemeinde St. Josef und Medardus festgesetzt wird und als Zufahrt zu den im Hintergelände liegenden Stellplätzen dient. Der geplante Fußweg wurde nur als "besondere Darstellung" in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sein genauer Verlauf wegen der Geländetopografie erst im Ausbauplan festgelegt werden kann.

Innerhalb der Grünfläche liegen verschiedene Versorgungsleitungen. Der Bebauungsplan trifft dafür keine Festsetzungen, da ihre Zulässigkeit durch vertragliche Vereinbarungen in ausreichendem Maße geregelt ist.

Die im Honseler Bruch vorhandene Trafostation ist im Bebauungsplan mit Planzeichen dargestellt. Eine besondere Festsetzung als "Fläche für Versorgungsanlagen" wird für nicht erforderlich gehalten, weil keine Erweiterung geplant ist und von ihr auch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.

IV. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

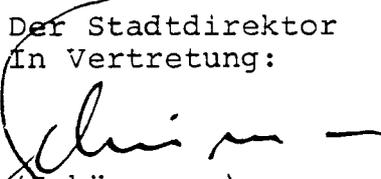
Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

V. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch den Bau des Gehweges sowie der Herrichtung der Grünfläche Kosten, die sich überschläglich mit ca. 35.000,00 DM angeben lassen. Die durch die Neubauung erforderlich werdenden Leitungsumlegungen verursachen Kosten, die vom jeweiligen Verursacher zu tragen sind.

Lüdenscheid, 03.09.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter


30.9.84