

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 602

"Oeneking-West", 4. Änderung

1. Anlaß für die Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 602 "Oeneking-West", 2. Änderung, westlicher Teil und die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes enthalten örtliche Bauvorschriften, die "geneigte Dachflächen auf den Wohngebäuden" fordern. Diese Vorschriften sind gem. § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Die Baugrundstücke an der verlängerten Buschloher Straße und am Oenekinger Weg werden z. Z. bebaut. Der Architekt der Eigentümer eines ca. 80 m langen am Oenekinger Weg gelegenen Teilstücks des Bebauungsplangebietes bittet um Aufhebung dieser Vorschrift, um Gebäudekomplexe mit Flachdächern realisieren zu können.

Städtebauliche Bedenken bestehen gegen eine derartige Änderung nicht; eine Fortführung der Flachdachkonzeption kann jedoch nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, sondern nur im Rahmen einer formalen Bebauungsplanänderung. Mit der geänderten Gestaltungskonzeption ist eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden.

Gleichzeitig soll an anderer Stelle, am Ende der verlängerten Buschloher Straße, die Mischfläche um ca. 9 m verlängert werden, um die Erschließung einer Parzelle sicherzustellen, die sich aus der Teilung eines Baugrundstückes ergibt.

2. Inhalt der Planänderung

a) Örtliche Bauvorschriften:

Der Oenekinger Weg bildet hinsichtlich der vorhandenen Dachformen kein einheitliches Bild. Sowohl auf der südlichen, als auch auf der nördlichen Straßenseite gibt es geneigte und flache Dächer. Da jeweils größere, formal zusammengehörige Bereiche das Straßenbild prägen, ist die Fortführung der Flachdächer auf dem ca. 80 m langen Grundstücksteil zu einem ca. 300 m langen Bereich mit demselben Gestaltungsprinzip städtebaulich vertretbar; auch ein Komplex aus mehreren Reihenhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite trägt Flachdächer.

Eine Beeinträchtigung, insbesondere der gegenüberliegenden Bebauung am Oenekinger Weg, ist nicht gegeben. Eher das Gegenteil ist der Fall, da die Höhe der südlich des Oenekinger Wegs zu erwartenden Bebauung geringer sein wird und damit die derzeitige freie Aussicht zum Teil erhalten bleibt. Negative gestalterische Auswirkungen ergeben sich auch nicht auf die Bauflächen entlang der talseits gelegenen verlängerten Buschloher Straße.

Weitere Bauvorschriften werden in das Plangebiet unverändert aus dem ursprünglichen Plan übernommen, soweit sie für den Bereich zutreffen.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksfläche:

Im Planbereich gilt die neue Baunutzungsverordnung von 1990. Um die Geschlossenheit des Baugebietes sowohl bezüglich der Art, als auch des Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten, ist der Nutzungskatalog aus dem alten Plan übernommen worden. Auch die Geschößflächenzahl bleibt unverändert, da auch über dem als Vollgeschoß geltenden Erdgeschoß ein weiteres Geschoß ohne geneigte Dachflächen denkbar ist. Die innerhalb dieses Geschosses zu realisierenden Flächen werden also wie bisher mitgerechnet. Weitere, in der neuen Baunutzungsverordnung geänderte Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Anrechenbarkeit versiegelter Flächen wirken sich nur unwesentlich auf die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke aus.

Der Architekt wünscht an der Stelle, wo die überbaubare Grundstücksfläche parallel zum Oenekinger Weg am schmalsten ist, eine Ausweitung. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle ist unbedenklich, da in dieser Situation die Abstandflächen nach der Landesbauordnung für einen städtebaulich vertretbaren Grenzabstand zu den betroffenen, talseits gelegenen Grundstücken, an der verlängerten Buschloher Straße sorgt. Im übrigen befinden sich die durch das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche betroffenen Grundstücke im Besitz derselben, von der Planänderung begünstigten Grundstückseigentümer.

c) Verkehrsfläche:

Das letzte etwa 20 m breite Grundstück am Ende der Buschloher Straße ist im ursprünglichen Plan durch eine etwa 7 m lange Mischfläche erschlossen. Durch Teilung dieses Grundstückes ist eine Verlängerung dieser Mischfläche um ca. 9 m erforderlich geworden. Diese Änderung ist städtebaulich vertretbar und Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke sind nicht gegeben. Die Mehrkosten für die Erschließung sind geringfügig, weil in diesem Bereich sowieso ein Fußweg angelegt worden wäre (5.000,00 DM).

### 3. Denkmalschutz

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, 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61-12 61, Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz 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 Denkmalschutzgesetz NW).

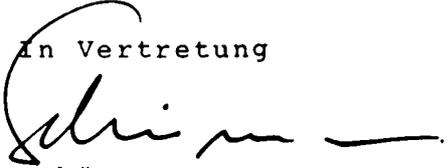
### 4. Kosten

Wesentliche Mehrkosten für die Stadt ergeben sich aus den Planänderungen nicht.

Lüdenscheid, 09.09.1992

Der Stadtdirektor

In Vertretung

  
Schünemann  
Techn. Beigeordneter

*Receiv*