Stadt Lüdenscheid
- Planungs- und Umweltamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 708

"Stüttinghausen-Ost", 9. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost", 4. Änderung - rechtskräftig seit dem 31.12.1985 - setzt beidseitig des Nietenberger Weges Wohnbauflächen fest. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 - rechtskräftig seit dem 20.03.1998 - werden zusätzlich über eine 3,5 m breite Stichstraße nördlich der Wendeanlage Baugrundstücke erschlossen. Der Stadt Lüdenscheid liegt ein Antrag vor, auf dem Grundstück am nördlichen Ende der Stichstraße ein Baugrundstück für ein zusätzliches Einfamilienwohnhaus auszuweisen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen dieses zusätzliche Einfamilienhaus im direkten Anschluß an den dortigen Siedlungsbereich keine Bedenken, zumal das geplante Baugrundstück bereits verkehrlich erschlossen ist.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost" planungsrechtlich erforderlich. Die Planänderung ist aufgrund der relativ kleinen Fläche nicht flächennutzungsplanrelevant.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Im nördlichen Anschluß des letzten Wohngrundstückes Nietenberger Weg Nr. 21 wird auf dem Flurstück Nr. 524 ein zusätzliches Baugrundstück ausgewiesen. In einem Radius von 15 m zum vorhandenen Fichtenwald sowie einem Abstand von 12 m zum östlichen Flurstück Nr. 222 wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der dortigen Topographie und der Lage zur westlichen Hauptwindrichtung hält die Untere Forstbehörde im vorliegenden Fall einen Abstand von 15 m zwischen der Baufläche und dem östlichen Fichtenwald für ausreichend.

Die Art der baulichen Nutzung (WR) wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Es sind weiterhin nur Einzelhäuser in I-geschossiger Bauweise zulässig. Die GRZ und die GFZ werden mit 0,25 festgesetzt. Um eine optimale städtebauliche Einfügung des zusätzlichen Wohngebäudes in die Umgebung sicherzustellen, werden die Regelungen über örtliche Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan ebenfalls übernommen.

3. Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995 enthält in § 51 a Abs. 1 die Forderung, daß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffent-

liche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sei, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich sei.

Die Entwässerung der Wohngebäude entlang des Nietenberger Weges erfolgt über eine vorhandene Trennkanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugrundstückes ist ggf. über eine Pumpe mittels einer Druckleitung an den vorhandenen Endschacht im Nietenberger Weg anzuschließen und zu entwässern. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser des geplanten Grundstückes kann nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid aufgrund der vorhandenen Kanalhöhen nicht im Freispiegelgefälle in den Regenwasserkanal gelangen. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor Ort auf eigenem Grundstück vorzunehmen.

4. Eingriffsregelung

Das durch die Planänderung möglich werdende zusätzliche Einfamilienhaus stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, auszugleichen und zu ersetzen. Entsprechend § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) sind im Bebauungsplan geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB, zu treffen.

Die Belange des Natur und Umweltschutzes sind nach einer ökologischen Bestandsaufnahme lediglich in den Bereichen Biotop- und Artenschutz, Gewässerhaushalt und Boden tangiert. Faunistische oder floristische Besonderheiten finden sich nicht ein. Der Eingriff in den Biotop- und Artenschutz wurde rechnerisch erfaßt und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Eingriff in den Boden wurde gleichfalls ermittelt und als Extensivierungsbedarf über die Biotopwertberechnung ausgeglichen. Der Eingriff in den Gewässerhaushalt kann vor Ort über Versickerungsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück ausgeglichen werden (vgl. Ziffer 3.).

Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich konkret um eine Freistellung bzw. Freihaltung eines Grünlandbereiches im Talsohlenbereich des Oedenthals. Die Fläche soll brachfallen, ergänzend dazu werden dort Obstgehölze und bachbegleitende Gehölze gepflanzt. Ferner soll die ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 auf dem nicht als Wohnbaufläche festgesetzten, übrigen Teil des Flurstückes 524 (Obstbaumanpflanzungen) durchgeführt und um zwei weitere Obstbäume ergänzt werden.

Die Durchführung und Finanzierung beider Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Abschluß städtebaulicher Verträge (Gestattungsvertrag mit dem Flächeneigentümer, Durchführungsvertrag mit dem Planungsbegünstigten) bis zum Satzungsbeschluß öffentlich-rechtlich geregelt und gesichert.

Die Stadt Lüdenscheid geht in ihrer Abwägung folglich davon aus, daß die durch die 9. Planänderung hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen annähernd ausgeglichen werden.

5. Kosten

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

Lüdenscheid, 15. 08.1999

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete

10.08.99