

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 747 "Am Wittberge"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

I. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich östlich der Straße Am Wittberge im Ortsteil Lüdenscheid-Brügge besitzt die Stadt Lüdenscheid eine größere Grundstücksfläche, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ursprünglich als Erweiterungsgelände für die Schule vorgesehen war. Aufgrund der Feststellungen des Schulentwicklungsplanes besteht für die Erweiterung des Schulgeländes in Brügge jedoch kein Bedarf mehr. Die Flächen sollen daher durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen werden. Der Bebauungsplan soll auch auf eine südlich angrenzende Fläche ausgedehnt werden, die sich im Privatbesitz befindet und die im Flächennutzungsplan als Wohngelände dargestellt ist.

II. Die Einfügung in die Überörtliche Planung

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, daß die bisherige Darstellung des Schulgeländes in Wohngelände geändert wird. Die Aufschließung von Wohnbauflächen im Bereich des ehemaligen Schulgeländes ist auch im Stadtentwicklungsplan der Stadt Lüdenscheid nicht erwähnt. Hier sind nur die übrigen im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Wohnbauflächen als "Restflächen" dargestellt. Die Abweichung vom Stadtentwicklungsplan wird begründet mit der starken Zunahme von Bewerbern für Einfamilienhausgrundstücke. Da infolge der wirtschaftlichen Entwicklung der Mietwohnungsbau sehr stark zurückgegangen ist, muß der auch im Stadtentwicklungsplan festgestellte Bedarf an Neubauwohnungen im Überwiegenden Maß durch den Bau von Einfamilienwohnhäusern erfüllt werden. Hierfür werden mehr Wohnbauflächen benötigt als bisher im Stadtentwicklungsplan vorgesehen waren.

III. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich bestehen bisher noch keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Sonstige öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind nicht bekannt.

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Am Nordrand des Bebauungsplanes verläuft die Parkstraße, die den Ortsteil Brügge mit der Stadt Lüdenscheld verbindet. An ihrem Nordrand besteht eine Zeile zwei- bis dreigeschossiger Wohngebäude.

Nach Süden hin erstreckt sich ein nach Westen abfallendes Gelände, das zu einem großen Teil bereits durch die Wohnstraßen Opderbeckstraße, Untere Schlämke, Obere Schlämke und Am Wittberge als Wohnbauland erschlossen ist. In der Nordweststrecke des Bebauungsplangebietes unmittelbar an die Parkstraße angrenzend liegt die Emil-Opderbeck-Schule, eine Grund- und Hauptschule mit Turnhalle und Lehrschwimmbecken. Im Bereich der Einmündung der Oberen Schlämke in die Parkstraße liegt die kath. Sankt Paulus Kirche und der gleichnamige Kindergarten, der von der Oberen Schlämke her erschlossen wird. Am Südrand des Bebauungsplanes verläuft die Volmestraße, die beiderseits von drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut ist. Zwischen der Parkstraße und der Volmestraße erhebt sich ein nach Norden und Süden steilabfallender, im Westen jedoch im unteren Bereich flachgeneigter Berg Rücken, der sogenannte Wittberg, der überwiegend bewaldet ist. Die Waldfläche, im Süden zum großen Teil Laubwald, im Norden dagegen vorwiegend Nadelwald, stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet für die benachbarten Wohngebiete dar. Durch das Waldgebiet führt ein Spazierweg, der in die Straße Am Wittberge einmündet und über die Friedenstreppe zur Opderbeckstraße und zur Volmestraße weitergeführt wird.

V. Erschließung und Versorgung

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes neu zu bebauenden Flächen östlich der Straße Am Wittberge lassen sich entweder über eine Stichstraße, die von der Straße Am Wittberge abzweigt oder durch eine von der Parkstraße abzweigende Stichstraße erschließen. Dem unmittelbaren Anschluß an die Parkstraße wurde der Vorzug gegeben, weil damit ein ca. 13 % steiles Straßensegment der Straße Am Wittberge umgangen wird und weil der neu entstehende Verkehr die sehr unübersichtliche Einmündung der Oberen Schlämke in die Parkstraße nicht zusätzlich belasten soll. Die Vorteile der gewählten Erschließungsform fallen nach Auffassung der Stadt stärker ins Gewicht als die mit dieser Lösung verbundenen relativ geringfügigen Mehrkosten.

Durch Verlängerung der Opderbeckstraße werden die am Südrand des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstücke erschlossen. Als Querschnitt für diese verlängerte Straße ist eine Gesamtbreite von 6,00 m (2 x 2,25 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg) geplant. Es handelt sich um Entwurfselemente für den befahrbaren Wohnweg, Typ 1 gemäß Abschnitt 6.2.3 der Neufassung der "Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Erschließung (RAS-I)".

Größere Straßenbreiten ergäben wegen der Steilheit des Geländes erhebliche finanzielle und technische Probleme.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden an der Südseite der verlängerten Opderbeckstraße zur Herstellung des Straßenkörpers Flächen für Aufschüttungen benötigt. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 26 des Bundesbaugesetzes sind entsprechende Festsetzungen beabsichtigt.

Am Ende der Opderbeckstraße ist im Bereich der geplanten Wendeanlage eine fußläufige Verbindung zur Straße Am Röttgen vorgesehen. Durch diese Verbindung entfällt weitgehendst der Fußgängerlängsverkehr über die B 54/229 zum Friedhof und Kirche.

Der Verkehr auf der Parkstraße wurde in der Vergangenheit durch parkende Fahrzeuge stark behindert. Durch Anordnung von Halteverböten wurde das Parken der Fahrzeuge auf der Nordseite der Straße unterbunden, dennoch bestehen die Behinderungen durch parkende Fahrzeuge auf der Südseite weiter. Der hierdurch erzielte "Bremseffekt" ergibt aus Immissionsgründen für die benachbarten Wohnungen durchaus positive Aspekte. Insgesamt überwiegen aber die nachteiligen Folgen der Verkehrsgefährdung bei der bestehenden Straßenbreite. Es ist daher beabsichtigt, auf der Nordseite der Straße einen Parkstreifen anzuordnen und die Fahrbahn nach Süden zu verbreitern.

Die Einmündung der Oberen Schlinke in die Parkstraße wird durch Inanspruchnahme von Teilen des Kirchengrundstücks übersichtlicher gestaltet.

Die Entwässerung des o.g. Neubaugebietes erfolgt im Misch- und Trennverfahren, wobei das Regenwasser von Dachflächen soweit wie möglich dem Grundwasser zugeführt werden soll, um das Kanalnetz zu entlasten. Als Vorflut dienen die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Parkstraße/Volmestraße und in der Straße Am Wittberge.

Das anfallende Abwasser wird der RV-Kläranlage Lösenbachtal im Ortsteil Stephansohl der Gemeinde Schalksmühle zugeleitet.

Zur gegebenen Zeit wird ein Entwässerungsentwurf zur Genehmigung nach § 58 Absatz 1 LWG zur zuständigen Wasserbehörde eingereicht.

In der Stadt Lüdenscheid werden Einsammlungen und Abtransport der anfallenden Abfallstoffe durch eine geregelte Müllabfuhr gewährleistet. Der Müll wird der Leponis Lüdenscheid-Kleinleifringhausen zugeführt.

Schutzbedürftige Gebiete (Trinkwasserschutzzonen und gesetzliche Überschwemmungsgebiete) werden durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Oberirdische Gewässer sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Wasser- und Stromversorgung sind durch vorhandene Versorgungsleitungen in der Parkstraße und ihre geplante Verlängerung in die neuen Erschließungsstraßen gewährleistet.

VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Soweit innerhalb des Bebauungsplangebietes die Grundstücke bereits bebaut sind, wird Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. In dem Gebiet östlich der Straße Am Wittberge ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Einfamilienreihen-
häusern vorgesehen. Die sehr steile Grundstücksfläche zwischen der verlängerten Opderbeckstraße und der verlängerten Straße Am Wittberge soll mit einer terrassenartigen Reihenhausbebauung bebaut werden.

Der durch die B 54 bzw. 229 auftretende Verkehrslärm wird durch die geschlossene Bebauung entlang der Volmestraße abgeschwächt. Es ist im übrigen damit zu rechnen, daß durch die Verlegung der B 229 ("Wahrde-Abstieg") die Verkehrsbelastung auf der Volmestraße und infolgedessen auch der Verkehrslärm abnehmen wird.

Die überbaubaren Flächen für die Wohnhausbebauung reichen bis ca. 10 m an den bestehenden Fichtenwald im Osten des Plangebietes heran. Eine Gefährdung der Wohnhäuser durch Windwurf besteht wegen der Hauptwindrichtung aus Westen nicht.

Das Schulgrundstück wird auf seiner Südseite geringfügig erweitert als Ersatz für die Inanspruchnahme von Schulgrundstücksflächen auf der Ostseite.

Dort, wo der Wald bis an die Straße Am Wittberge heranreicht, ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich am Ende der Straße Obere Schlänke. Die Richtzahlen für die Anlage von Spielplätzen werden erfüllt.

VII. Kostenschätzung und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen überschlüssig folgende Kosten:

1. Straßenbau einschl. Beleuchtung	
Verbreiterung der Parkstraße,	
Verbreiterung der Einmündung	
Obere Schlänke,	
Straße "C",	
Verlängerung der Straße Am Wittberge,	
Verlängerung der Opderbeckstraße	2.200.000,00 DM
2. Entwässerung	800.000,00 DM
	<hr/>
Summe:	3.000.000,00 DM
	=====

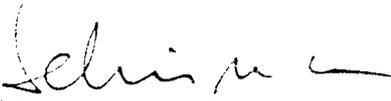
Die Erschließungsmaßnahmen sollen in den Jahren 1981 - 83 durchgeführt werden. 90 % der Straßenbaukosten werden durch Erschließungsbeiträge erhoben. Die restlichen 10 % finanziert die Stadt in den Haushaltsplänen der genannten Jahre.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die für die Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis erworben werden. Der Rat hat den Beschluß über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gefaßt.

Lüdenscheid, 26. März 1980

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

