

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 750/I

"Vogelberg/Buschhausen", 3. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der seit dem 28.06.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" setzt die Wohnbauflächen zwischen den Planstraßen H, I und J für Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen in I-geschossiger Bauweise fest. Entsprechend liegt die GRZ und die GFZ jeweils bei 0,4. Westlich schließen unmittelbar III-geschossige Bauflächen für Mehrfamilienhäuser an, im südöstlichen Anschluß befinden sich Bauflächen für II-geschossige Mehrfamilienhäuser.

Ein Privatinvestor hat inzwischen die o. g. I-geschossigen Bauflächen (rund 10.000 m²) erworben, möchte dort allerdings abweichend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund einer entsprechenden Kundennachfrage ca. 74 Wohnungen im Geschosßwohnungsbau errichten. Analog zu den benachbarten Bauflächen sind acht freistehende Mehrfamilienhäuser in II- oder III-geschossiger Bauweise vorgesehen. Zur optimalen Einfügung der Gebäude in die Umgebung sind entlang der Haupteerschließungsstraße (Buschhauser Weg) mit Rücksicht auf die gegenüberliegenden I-geschossigen Einfamilienhäuser maximal zwei Vollgeschosse, im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft orientiert maximal drei Vollgeschosse geplant.

Aus städtebaulicher Sicht sind zusätzliche Mehrfamilienhäuser im dortigen Bereich denkbar, da mehrgeschossige Baufläche beidseitig, in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzen, die den Rahmen für eine entsprechende Gebäudehöhenentwicklung vorgeben. Eine höhenmäßige Einfügung in die Randsilhouette des Neubaugebietes zur freien Landschaft ist daher gegeben.

Eine bauliche Verdichtung (geplant 74 WE gegenüber vormals 36 WE in Doppelhausbauweise) auf den dortigen Grundstücken deckt sich ferner mit dem städtischen Ziel einer nach Möglichkeit flächensparenden Bauweise und dient damit der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser ist eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750/I planungsrechtlich erforderlich.

Da die Bebauungsplanänderung genau wie der Ursprungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid, die Planänderung unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 BauGB in Kraft zu setzen.

2. Inhalt der Planänderung

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung soll durch die Planänderung nicht tangiert werden und wird daher aus dem Ursprungsplan unverändert

übernommen. Gleiches gilt für den Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. versiegelt werden darf, so daß auch die zulässige GRZ von 0,4 unverändert bleibt. Analog zum Maß der baulichen Nutzung auf den im Neubaugebiet bereits vorhandenen II- bzw. III-geschossigen Bauflächen wird aufgrund der beiden relativ kleinen Teilflächen eine einheitliche Mindest-GFZ von 0,5 und eine Höchst-GFZ von 0,8 festgesetzt, um eine in der Höhenentwicklung verdichtete Bauweise zu gewährleisten. Um den vorgesehenen Geschößwohnungsbau zu ermöglichen, wird die zulässige Vollgeschossigkeit von ursprünglich I auf nunmehr II entlang der Allee bzw. III im Hintergelände erhöht.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche wird an die Erfordernisse einer mehrgeschossigen Bauweise angepaßt und geändert. Entlang der Haupterschließungsstraße (Buschhauser Weg) wird die Baugrenze mit Rücksicht auf die gegenüberliegenden I-geschossigen Einfamilienhäuser von vormals 3,0 m auf nunmehr 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Zu den bestehenden seitlichen II- und III-geschossigen Bauflächen wird die Baugrenze gleichfalls von ursprünglich 3,0 m auf 5,0 bzw. 6,0 m zurückgenommen. Die größeren Gebäudeabstände dienen dem Ziel, die Mehrfamilienhäuser optimal zu durchlüften und zu besonnene. Sämtliche Wohngebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei die Gebäudelänge von maximal 25,0 m eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung gewährleistet, so daß auch weiterhin ein Durchblick aus dem Neubaugebiet in die anschließende freie Landschaft erhalten bleibt.

Die verkehrliche Erschließung der Vorhabengrundstücke soll aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die drei Stichstraßen erfolgen. Zu diesem Zweck wird entlang der Straßenbegrenzungslinie der Allee ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

3. Eingriffsregelung

Der Grad der möglichen Überbauung / Versiegelung der Baugrundstücke - GRZ von 0,4 - wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen. Da durch die Planänderung keine neuen, über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist § 8 a Abs. 1 bis 5 BNatSchG insoweit nicht anwendbar. Für die 5,0 m Breite nördliche Schutzanpflanzung im Randbereich zur freien Landschaft wird ein neues Pflanzschema entwickelt, das hochwüchsige und immergrüne Arten enthält. Eine Eingrünung der Wohnbauflächen ist damit gewährleistet. Der visuelle Eingriff durch den Geschößwohnungsbau in das Landschaftsbild wird dadurch minimiert.

4. Verkehrslärm der BAB 45

Ein für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen" im Jahre 1993 erstelltes schalltechnisches Gutachten zeigt, daß die auf das Gesamtgebiet Vogelberg einwirkenden Verkehrslärmemissionen der BAB 45 nur bei Mitwindsituationen in Abhängigkeit von der Windstärke und der Windrichtung mehr oder weniger deutlich spürbar sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden nach dem Gutachten tagsüber nicht erreicht und bei den überwiegend vorherrschenden Westwind-Wetterlagen auch nachts eingehalten. Bei bestimmten, auf wenige Tage im Jahr beschränkten Wettersituationen mit östlichen Winden lassen sich geringfügige Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes feststellen. Bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 750/I wird daher von einem zeitweise vorbelastetem Gebiet gesprochen. Eine anlässlich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Planänderungsgebiet ergänzend erstellte schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Buchholz in Hagen bestätigt die Einhaltung des Tag-Orientierungswertes auch für die geänderte Planung. In der

Regel wird auch der Nachtwert nicht überschritten. Eine geringfügige Überschreitung des Nachtwertes von 0,4 dB(A) ergibt sich lediglich dadurch, daß bei der Beurteilung der Schallemissionen der Freitag-Nachmittag-Wert als der ungünstigste, lauteste Wochentag und Tageszeitraum zugrunde gelegt worden ist. Nach den Ausführungen des Gutachters ist diese theoretische Überschreitung des Nachtwertes jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit hinnehmbar, zumal sich durch die nach der Wärmeschutzverordnung erforderlichen isolierverglasten Fenster eine Reduzierung der Innenraumpegel ergibt. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

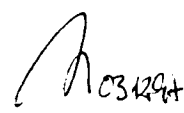
5. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 03.12.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Blasweiler
Stadtkämmerer

03.12.97 
 03.12.97 