

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 777 "Schierey"

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung im Bereich Schierey und deren Durchsetzung verfolgt die Stadt Lüdenscheid das städtebauliche Ziel, der Bevölkerung ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch die in der letzten Zeit akut gewordene Wohnungsnot hat dieses Ziel zusätzlich an Bedeutung gewonnen, so daß die Stadt ein erhebliches Interesse an einer möglichst kurzfristigen Realisierung hat. Auf die Probleme der Wohnraumversorgung braucht hier nicht näher eingegangen zu werden, da sie bundesweit in allen Städten und Gemeinden zur Zeit auftreten und deren Hintergründe hinlänglich bekannt sind.

Die Absicht, im Bereich Schierey ein Neubaugebiet auszuweisen, wurde von der Stadt Lüdenscheid bereits durch den 1961 rechtskräftig gewordenen Fluchtlinienplan Nr. 363 ausgedrückt. Mit diesem Plan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am damaligen Stadtrand von Lüdenscheid geschaffen. Die Konzeption der Erschließungsstraßen wurde über die ehemalige Grenze zwischen der Stadt- und der Landgemeinde hinaus geplant. Die Realisierung des Fluchtlinienplanes Nr. 363 endete damals jedoch an der Stadtgrenze Lüdenscheid. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird somit eine seit nunmehr 30 Jahren bestehende Wohngebietsausweisung wieder aufgegriffen und zu Ende geführt.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Das Gebiet Schierey, das die überwiegend unbebauten Flächen zwischen Othlinghausen und Buckesfeld nördlich von Lösenbach umfaßt, ist im entsprechenden Teilabschnitt des Gebietsentwicklungsplanes als Wohnsiedlungsbereich vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist der Bereich Schierey als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft, allgemeines Wohngebiet sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Konkretisierung macht die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Entwurf des Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid" ist der Bereich Schierey nicht enthalten. Im Hinblick auf die sich abzeichnende Bauleitplanung der Stadt Lüdenscheid hatte der Märkische Kreis als untere Landschaftsbehörde bereits Mitte der 80er Jahre diesen Bereich aus dem Landschaftsplanentwurf ausgeklammert.

## 2.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

In der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Planbereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Zwischen dem künftigen Neubaugebiet und dem Dorf Othlinghausen wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Sie begründet sich aus der Überlegung, daß zwischen dem Dorf Othlinghausen mit seinen landwirtschaftlichen Bau- und Nutzungsstrukturen und dem durch moderne Bauformen gekennzeichneten Neubaugebiet eine klare räumliche Zäsur bestehen sollte, um eine Vermischung der unterschiedlichen städtebaulichen und architektonischen Merkmale zu vermeiden. Im übrigen ist sie aus Gründen der räumlichen Trennung zwischen dem künftigen WA-Gebiet und dem als MD-Gebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Dorf Othlinghausen erforderlich. Teile dieser öffentlichen Grünfläche erhalten die Zweckbestimmung Spielplatz, der überwiegende Bereich ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zweckbestimmt. Im nördlichen Planbereich dient eine zusätzliche Grünfläche einerseits als Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigung von Natur und Landschaft andererseits als Grünverbindung zur vorhandenen Forstfläche.

In einem Teilbereich entlang der Othlinghauser Straße werden die bestehenden Bäume mittels einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Des weiteren wird in zentraler Lage im Neubaugebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen, womit dem erforderlichen Spielflächenanteil Rechnung getragen wird.

## 3. Abgrenzung des Plangebiets/Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Das Gelände ist bisher unverplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 777 grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 1 "Lösenbach" (L.L.), östlich bis an die bestehenden bebauten Grundstücke, im Norden bis an die Waldfläche bzw. in einem ca. 35 m breiten Streifen in die landwirtschaftliche Fläche hinein und westlich bis an die Grundstücksgrenzen der Dorfbebauung Othlinghausens.

Die Einbeziehung der freien Landschaft im Norden soll einem durchgehenden Grünstreifen dienen und verdeutlichen, daß eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung in die Landschaft nicht beabsichtigt ist.

Für Teile des vorliegenden Bebauungsplanes besteht der am 20.01.1961 durch Beschluß des Rates förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 363. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 777 "Schierrey" treten die im überdeckten Bereich festgesetzten Fluchtlinien außer Kraft.

Der nördliche Teil des Baugebietes wurde von einem Schutzbereich für das Munitionsdepot der Kaserne La Lys erfaßt. Dieser ist durch Anordnung des Bundesministers für Verteidigung vom 13.08.1992 aufgehoben worden und steht somit einer Bebauung nicht mehr entgegen.

#### 4. Natur und Landschaft

Die überwiegenden Teile des Geltungsbereiches unterliegen einer Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fichtenwald. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 777 "Schierey" werden somit natürliche und naturräumliche Gegebenheiten nachhaltig verändert. In Anbetracht dessen muß untersucht werden, ob die vorliegende Bauleitplanung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist und wie ggf. ein Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden kann. Zur Klärung dieser Fragen hat die Stadt Lüdenscheid eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die sich inhaltlich an der EG-Richtlinie zur UVP orientiert. Darin wird zunächst festgestellt, daß im Planbereich keine schützenswerten Biotope aus dem Kataster der LÖLF sowie dem ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan enthalten sind. Im weiteren wird die Biotopstruktur als relativ einförmig bewertet, wobei der Anteil der mit Stufe 5 (schlecht) bewerteten Flächen sehr groß ist.

Die Vorbelastungen im Untersuchungsraum sind gering. Sie bestehen in landwirtschaftlichen (Düngung, Pestizide), forstwirtschaftlichen (Fichtenwald, Monokultur), gewerblichen (Baubetrieb, Lagerplatz) und gestalterischen (mehrgeschossiger Mietwohnungsbau in exponierter Lage) Belastungen.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur Othlinghauser Hochfläche. Es handelt sich dabei um eine der höchst gelegenen Flächen, die auch im übrigen Stadtgebiet nur von wenigen Höhenlagen übertroffen wird. Das Blickfeld erstreckt sich von der Nordhelle über die Höhen von Halver und den Horster Rücken bei Heedfeld bis zum Radarturm von Großendrescheid. Die visuelle Empfindlichkeit des Planungsraumes wird daher als besonders groß eingestuft.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden eine Reihe von Eingriffen vorgenommen die sich zusammenfassend in der flächigen Zersiedelung und Zersplitterung eines noch zusammenhängenden Naturraumes, der Biotopvernichtung durch Flächeninanspruchnahme, dem Freiflächenverlust, der Beseitigung eines (Nadel-) Waldes mit Immissionsschutzfunktionen, der Veränderung des Landschaftsbildes, dem Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes und dem Verbrauch von Boden ausdrücken. Bezüglich dieser Eingriffe wird in der UVP festgestellt, daß der durch das künftige Baugebiet "Schierey" vorgenommene Gesamteingriff nicht in allen Teilen ausgleichbar ist. Durch geeignete Maßnahmen können jedoch große Teile des Eingriffes ausgeglichen werden. Darauf wird unter Punkt 7. Grünplanung dieser Begründung näher eingegangen.

#### 5. Erschließung

Die Hapterschließung des Neubaugebietes soll von der Othlinghauser Straße her erfolgen. Über die Planstraße A werden ca. drei Viertel des Erschließungsverkehrs fahren. Der übrige Verkehr wird über eine Verlängerung der Humperdinckstraße, so wie sie auch im Fluchtlinienplan Nr. 363 bereits vorgesehen war, und über die Planstraße F erfolgen.

Aus wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist jede Planstraße beidseitig anbaubar.

Die Dimensionierung und der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

Die Planstraße A, B und C werden entsprechend dem unterschiedlichen Verkehrsaufkommen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m bzw. 5,5 m festgesetzt. Die reduzierten lichten Verkehrsräume ergeben sich aus der Überlegung, daß die Straßen vorwiegend einen Wohn-/Sammelcharakter haben und somit die engeren Straßenquerschnitte der EAE 85 für KFZ-Begegnungsfälle unter 40 km/h ausreichen.

Stadtgestalterisch wird je nach Verkehrsaufkommen ein ein- oder beidseitig kombinierter Park- und Grünstreifen geplant, der entsprechend ein oder zwei Straßenbaumreihen vorsieht. Der Bürgersteig verläuft beidseitig der Straßenführung. Um die Durchsetzung der Straßenraumgestaltung zu sichern, ist es städtebaulich notwendig bei den Planstraßen A, B und C die Aufteilung der Verkehrsfläche, insbesondere die Standorte der Straßenbäume, festzusetzen.

Hierbei spielt die Gleichmäßigkeit der Baumreihen eine wesentliche Rolle. Die Parkflächen dienen später je nach Gebäudeposition wahlweise entweder einer Grundstückszufahrt oder einer Parkbox.

Das Erschließungssystem erlaubt nur dem öffentlichen Personennahverkehr, den Müllfahrzeugen, den Radfahrern und den Fußgängern eine Durchfahrt bzw. einen Durchgang zwischen Planstraße A und Planstraße C. Der private Kfz-Verkehr soll durch eine Busschranke an der direkten Durchfahrt durch das Neubaugebiet gehindert werden.

Damit wird angestrebt, den Haupterschließungsverkehr über die Planstraße A der Othlinghauser Straße zuzuführen, die als Wohnsammelstraße am besten geeignet ist, größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Die Busschranke verhindert den Durchgangsverkehr aus dem Neubaugebiet durch das bestehende Baugebiet "Sonnenhohl" mit Ausnahme des Verkehrs aus dem östlich der Busschranke liegenden Teil des Baugebietes. Die von dort erzeugte Verkehrsmenge beträgt weniger als 1/3 des Gesamtverkehrs aus dem Neubaugebiet und kann von den dort vorhandenen Straßen, der Schumannstraße und der Humperdinckstraße, ohne Schwierigkeiten aufgenommen werden.

Die Planstraßen D, E und F werden entsprechend der erschlossenen Zahl von Wohneinheiten in Breiten von 5,5 m und 4,75 m in Form einer gegliederten oder ungegliederten Mischfläche festgesetzt.

Die Einmündungsbereiche der Mischflächen werden portalartig mit zwei gegenüberliegenden Baumscheiben ausgebaut, so daß durch eine visuelle Verengung der Verkehrsfläche auf die Änderung des Wohnumfeldcharakters hingewiesen wird. Die genaue Ausbauplanung der gegliederten Mischfläche (5,5 m Breite) mit Pflanzbeeten und Stellplätzen wird erst nach der Lage der späteren Grundstückszufahrten festgelegt.

An den Enden der Mischflächen befinden sich bedarfsbezogen einerseits Kleinwendeanlagen für Pkw andererseits ein Wendekreis mit einem äußeren Radius von 9,0 m, befahrbar für zweiachsige Müllfahrzeuge.

Am Beginn der ungegliederten Mischflächen D und E sind Standorte für bewegliche Abfallbehälter vorgesehen, weil die Müllfahrzeuge in diesen Straßen nicht wenden können.

Ein separat zur Straßenführung verlaufendes Fußwegesystem verbindet die einzelnen Grünbereiche im Plangebiet, stellt somit eine fußläufige innere Erschließung dar und schafft Verbindung zu den Wegen in die freie Landschaft. Die bestehende nördliche Wegeverbindung entlang des Waldes wird in ihrer bestehenden Form und Wegeführung als Bewirtschaftungsweg für die Land- und Forstwirtschaft erhalten. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Fußwege werden gepflastert. Die Lage der innerhalb der Grünflächen geplanten Fußwege wird den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Ihre Oberfläche wird - sofern dies technisch möglich ist - als wassergebundene Decke ausgeführt. Wo die topografischen Verhältnisse es erfordern, werden die Fußwege mit Treppenstufen versehen.

Um im östlichen Planbereich eine durchgängige fußläufige Verbindung von der Humperdinckstraße zur Othlinghauser Straße zu gewährleisten, werden entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze derzeit private Straßenflächen in den Bebauungsplan aufgenommen und überplant.

Um die dauerhafte öffentliche Benutzung dieser Wegeverbindung sicherzustellen, werden diese Straßenabschnitte als ungegliederte Mischflächen festgesetzt.

## 6. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet

Begründet durch die eingangs erläuterte städtebauliche Zielsetzung werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird jedoch ein Gebietscharakter angestrebt, der auch Wohnfolgenutzungen wie z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe berücksichtigt. Ferner sind noch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erwünscht. Die besonderen Qualitäten der Stadtrandlage, z. B. in puncto ruhigem Wohnumfeld, verbieten die Zulässigkeit von den in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung unterschiedliche Werte festgesetzt. Die eingeschossige Bebauung im Bereich der Weber- bzw. Humperdinckstraße wird entlang der nördlichen Planbereichsgrenze bis nach Othlinghausen fortgesetzt. Die niedrige Geschößzahl der beabsichtigten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser begründet sich aus dem Planungsziel, einer möglichst guten Einfügung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild. Die Vielfalt der unterschiedlichen Eigenheimtypen berücksichtigt die unterschiedlichen Wünsche der Bauwilligen.

Eine Längenbegrenzung von Doppelhäusern (18,0 m) und Reihenhäusern (24,0 m) sollen eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung gewährleisten, wodurch ein fließender Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die zulässige GRZ ist zur Unterstützung dieser Zielsetzung in diesen Bereich auf 0,3 beschränkt.

Im südlichen Planbereich sind überwiegend zweigeschossige Gebäude zulässig, die einen stadtgestalterischen Übergang zu den bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden darstellen.

Eine zulässige GRZ von 0,4 in Verbindung mit einer GFZ von 0,5 gestatten eine bauliche Ausnutzung, die die Herstellung von modernen Geschößwohnungsbauten bei gleichzeitiger Durchgrünung der Wohngrundstücke ermöglicht.

Im Kernbereich des Neubaugebietes ist ein verdichteter Geschößwohnungsbau mittels dreigeschossigen Gebäuden geplant, die unter Ausnutzung der Geländegegebenheiten das Landschaftsbild und die vorhandene Ortslage in gestalterischer Hinsicht nicht beeinträchtigen.

Sämtliche Wohngebäude im Neubaugebiet "Schierrey" sind in offener Bauweise zu errichten, wobei für die zwei- und dreigeschossigen Bauflächen die maximale Gebäudelänge auf 38,0 m begrenzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig dimensioniert, damit der spätere Zuschnitt der einzelnen Baugrundstücke möglichst problemlos gewählt und Lage und Gestaltung der einzelnen Baukörper weitgehend uneingeschränkt geplant werden kann.

Die Gesamtsumme der herstellbaren Wohnungen liegt bei ca. 393, davon etwa 60 in eingeschossiger Bebauung. Die Nettowohndichte liegt bei ca. 52 WE/pro ha.

Die Anpassung der Bauleitplanung an das zunehmend wichtiger werdende städtebauliche Leitbild einer Betonung stadttökologischer Aspekte hat zu der nachfolgenden Regelung in puncto Versiegelung der Baugrundstücke geführt. Die 90er Neufassung der BauNVO legt fest, daß bei der Ermittlung der Grundfläche u. a. die Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten mitzurechnen sind. Aufgrund der insbesondere bei den Geschößwohnungsbauten notwendig werdenden Stellplätze ist bei allzu

großzügiger Festsetzung der GRZ-Obergrenze von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einer sehr hohen Versiegelung der Baugrundstücke zu rechnen. Aus dieser Vorstellung wurde für das gesamte Neubaugebiet eine Begrünungsformel festgesetzt, die dafür sorgt, daß eine GRZ-Obergrenze von 0,6 nicht überschritten wird.

Bei der Bauausführung kann sich im Einzelfall für Grundstücke in Hanglage die Notwendigkeit zur Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ergeben. Je nach Betrachtungsweise kann im Einzelfall das Kellergeschoß ein Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW sein. Um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zu gewährleisten, soll somit im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß unterhalb des untersten zulässigen Vollgeschosses erlaubt sein.

Diese Regelung trifft vor allem auf die talseitig der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke zu, bei denen sich wegen der teilweise starken Neigung des natürlichen Geländes zwangsläufig Untergeschosse ergeben, die baurechtlich als Vollgeschoß zu werten sind.

Für die Fälle, in denen diese Situation durch die topographischen Verhältnisse gegeben ist, soll eine Regelung in den Plan aufgenommen werden, die die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (EG) bezogen auf das Straßenniveau festschreibt. Da wegen der lebhaften Geländebewegung nicht genau zu lokalisieren ist, wo die beschriebene Situation auftritt, kann diese Regelung nur in Form einer Ausnahme in den Plan aufgenommen werden. Die Festlegung der maximalen Erdgeschoßhöhe verhindert zugleich extreme Höhengegensätze zwischen den einzelnen Gebäuden und führt zu einer Höhenangleichung der Bebauung an die Straße. Hierdurch wird die Qualität des Straßenbildes erhöht und eine bessere Einfügung der gesamten Bebauung in die Landschaft erreicht.

### 6.3 Spielanlagen

Eine überschlägliche Bestimmung des Spielplatzbedarfes hat gezeigt, daß die bestehenden Wohngebiete um den Bebauungsplan "Schierey" bereits ein Spielplatzdefizit aufweisen. Im Neubaugebiet sind daher 3 Spielanlagen geplant, die in die öffentlichen Grünflächen eingebunden sind und durch ihre zentrale Lage fußläufig gut erreichbar sind: Ein Spielplatz für Kinder inmitten des Baugebietes, ein weiterer in der westlichen Grünfläche und ein Ball-Spielplatz für Kinder im nördlichen Planbereich. Auf dieser Fläche am Rande des Baugebietes soll den Kindern die Möglichkeit zu Ballspielen eröffnet werden, wie sie sich auf unbebauten Wiesen in der Nähe der Wohngebiete entwickeln. Die genaue Lage und Größe der Spielplätze wird im Rahmen der Gestaltung der Grünflächen entschieden.

#### 6.4 Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird aus folgenden Gründen teilweise eingeschränkt:

Die Freihaltung eines (mind.) 2,0 m breiten Streifens von Garagen und Stellplätzen entlang öffentlicher Fußwege und Grünflächen dient einerseits dem Zweck, schluchtartige Begrenzungen zu verhindern, die durch Garagenwände oder/und Stützmauern gebildet werden. Andererseits sollen technische Aufwendungen für Garagen und Stellplätze, die durch die topografischen Gegebenheiten erforderlich werden, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, damit verbundene Böschungen, Stützmauern) nicht bis in die öffentlichen Grünflächen hineinragen.

Sinngemäß gilt dies auch für die Gestaltung des Straßenbildes im Bereich der eingeschossigen Bebauung an den Mischflächen und auch an den breiteren Straßen, die nach dem Separationsprinzip ausgebaut werden. Insbesondere wird bezweckt, eintönige Straßenrandbegrenzungen zu verhindern, die durch größere Garagenanlagen gebildet werden, die auf den Baugrundstücken für Geschoßwohnungsbaukomplexe zu erwarten sind.

Die von Stellplätzen und Garagen freizuhaltenden Streifen bieten ausreichenden Raum, um eine aus stadtgestalterischen Gründen unverzichtbare Trennung der einzelnen Nutzungsbereiche und eine für die Allgemeinheit erlebbare Durchgrünung des gesamten Baugebietes zu erreichen.

Eine Festsetzung über den Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen soll verhindern, daß sich große, zusammenhängende, versiegelte Flächen bilden, die zu einer optischen Verödung des Ortsbildes führten. Die Zu- und Abfahrten werden nicht fixiert, um den planerischen Spielraum bei der Konzipierung der Bauvorhaben nicht unnötig zu beschneiden.

#### 6.5. Überplanung eines Gewerbebetriebes/Folgeverfahren

Im südöstlichen Planbereich erstreckt sich entlang der Othlinghauser Straße ein Baugeschäft (Bauunternehmung/Holz- und Baubedarf), das im Bebauungsplan mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet überplant wird. Diese Planungsaussage ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

Der Betrieb muß deshalb verlagert werden. Die in Teilen des Gebäudekomplexes vorhandene Schreinerei wird gem. vertraglicher Regelung mit dem Unternehmer bei Realisierung des Neubaugebietes ausgelagert. Im Umlegungsbeschluß des bereits eingeleiteten Umlegungsverfahrens wird in einem Zeit- und Maßnahmeplan der Vollzug der Auslagerung der übrigen Betriebsteile in angemessenem Zeitraum (ca. 5 Jahre) festgelegt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die abzubrechenden Gebäude gekennzeichnet, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen und für die gem. § 179 ein Abbruchgebot ausgesprochen werden kann.

Die Firma bleibt bei der Verlagerung nicht auf sich selbst gestellt. Gem. § 80 (Sozialplan) des Baugesetzbuches hat die Gemeinde Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können, wenn sich ein Bebauungsplan voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen; dies gilt insbesondere auch beim Umzug von Betrieben. Die Gemeinde soll auch darauf hinweisen, wenn öffentliche Leistungen in Betracht kommen können.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind bereits Gespräche mit allen Umlegungsbeteiligten geführt worden, in denen auch ein Kostenrahmen erarbeitet worden ist. Es liegt eine Aufstellung über den Wert der Aufbauten, die Kosten der Grundstücksfreistellung von den Aufbauten (Abbruch) und die Folgekosten aus dem geplanten Eingriff (Verlagerung) vor. Als neuer Standort ist ein Betriebsgrundstück im Gewerbegebiet Buckesfeld-Nord in Lüdenscheid vorgesehen, das von der Stadt Lüdenscheid ab 1994/95 im Zuge der Übernahme der Kasernenanlage Buckesfeld von der OFD zur Verfügung gestellt werden kann. Das Grundstück eignet sich sehr gut für die Unterbringung eines Bauunternehmens. Die Entfernung zum neuen Standort beträgt ca. 700 m.

Erfahrungsgemäß bietet das Umlegungsverfahren die besten Möglichkeiten, die mit der Verlagerung verbundenen Probleme zu lösen. Daß die betroffenen Grundstückseigentümer ihre weitere Gesprächsbereitschaft bekundet haben, weist darauf hin, daß mit unüberwindbaren Schwierigkeiten nicht zu rechnen ist.

Der von dem Betriebshof ausgehende Lärm wird durch das vorhandene ca. 180 m lange und mehr als 8 m hohe Betriebsgebäude vom nördlich geplanten Wohngebiet abgeschirmt, so daß bis zum Zeitpunkt der Betriebsverlagerung mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen ist. Nur zu einer relativ kleinen ca. 80 m westlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche sind störende Geräusche vom Betriebshof unter Umständen zu erwarten, weil gemäß Abstandserlaß vom 21.03.1990 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft ein Abstand von 100 m für erforderlich gehalten wird. Der geringe Abstandsunterschied und der Umstand, daß die betroffene Wohnbaufläche der Baufirma gehört, lassen jedoch Immissionskonflikte unwahrscheinlich erscheinen.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hagen hat im Schreiben vom 16.12.1992 darauf hingewiesen, daß eine durch die Planung ermöglichte Heranführung der Wohnbebauung bis zur Verlagerung des Betriebes in einem Abstand von weniger als 100 m zum Betrieb aus Sicht des Immissionsschutzes kritisch zu beurteilen sei und angeregt, das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hagen an den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Dieser Anregung soll gefolgt werden.

## 7. Grünplanung

Eingangs ist bereits auf die städtebauliche Notwendigkeit einer Abstandsfläche zwischen dem Neubaugebiet und dem Dorf Othlinghausen eingegangen worden. Zu diesem Zweck wird im westlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und im Bereich der Erschließungsstraße A mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Aus landschaftsgestalterischen Gründen soll die Grünfläche typische Biotope des Dorfrandes wie Brachwiese, Streuobstwiese und Hecken aufweisen. Diese öffentliche Grünfläche hat somit einerseits Naherholungsfunktion für die dortige Bevölkerung, andererseits stellt sie eine Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Sie setzt sich als Streifen am nördlichen Plangebietsrand bis zur Weberstraße fort und erfüllt neben landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten auch die Funktion einer Abstandsfläche zum vorhandenen Mischwald.

Nach Absprache mit der Forstbehörde kann der in der Bauleitplanung erforderliche Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksfläche von 35,0 m auf 25,0 m reduziert werden, da der nördliche Mischwald außerhalb der Hauptwindrichtung steht und die latente Gefahr umstürzender Bäume gering ist.

Im Zentrum des Plangebiets wird zwischen den Planstraßen A und B eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Diese Grünfläche dient vorwiegend der Naherholung und der Durchgrünung der Wohnbebauung. Sie gliedert und trennt den westlichen Einfamilienhausbereich von dem östlichen Bereich für Mehrgeschoßbauten und ist eine zentrale Ruhe- und Verweilzone des separaten Fußwegenetzes.

Der wertvolle Baumbestand im südlichen Plangebiet entlang der Othlinghauser Straße soll aus stadtökologischen, kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen weitgehend erhalten werden und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Bedingt durch die Erschließung des Plangebietes über die Othlinghauser Straße müssen jedoch für den Neubau der Planstraße A aus diesem Gehölzstreifen ca. 18 Laubbäume gefällt werden (insbesondere im Einmündungsbereich zur Othlinghauser Straße).

Im Anfangsbereich der Planstr. A steht eine stattliche Buche (Kronendurchmesser ca. 22,0 m), die innerhalb der geplanten Straßenfläche steht und beim Ausbau der Straße gefällt werden muß. Eine ökologische Bewertung des Baumes zeigt jedoch Schädigungen im Kronenbereich.

Der Straßenverlauf ist so gewählt, daß ausgleichend eine stattliche Buche und zwei stattliche Eichen nordwestlich des zu fällenden Baumes erhalten werden können.

Auf der III-geschossigen Teilfläche (A) werden 3 weitere Laubbäume als überbaubare Grundstücksfläche überplant und können somit bei einer Bebauung nicht erhalten werden.

Zur weiteren Eingrünung des Wohngebietes und zur Betonung der Straßenführung wird der Straßenraum der Erschließungsstraße A und B mit einer einreihigen bzw. doppelreihigen Laubbaumallee eingegrünt. Um diese stadtgestalterische Qualität durchzusetzen werden bei den o. g. Straßen die innere Aufteilung der Verkehrsfläche und insbesondere die Pflanzbeete und die Straßenbäume festgesetzt.

#### 7.1 Private Grünflächen

Um ein möglichst vielfältiges Angebot an verschiedenen großen Einfamilienhausgrundstücken anzubieten, sind im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes entlang der öffentlichen Grünfläche vier Baugrundstücke ausgewiesen, die die Gartenumlage durch eine 10,0 m breite, private Grünfläche vergrößert haben.

Die Ausweisung des privaten Grünflächenstreifens bietet sich wegen des dortigen forstrechtlich erforderlichen Abstandes zwischen Bebauung und Waldrand an.

Diese private Grünfläche ist nicht überbaubar und soll dem Zweck nach eine grabellandartige Erweiterung der Gartenfläche sein.

In Verbindung mit der 10,0 m breiten öffentlichen Grünfläche wird so ein Grünstreifen geschaffen, der die Einfamilienhausbebauung von der freien Landschaft trennt und gleichzeitig gliedert.

#### 7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie unter Punkt 4 beschrieben, wurden mit der Durchführung des Bebauungsplanes eine Reihe von Eingriffen in die Natur und Landschaft vorgenommen. Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar im Plangebiet bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Bereich der Gemeinde vorgesehen.

Eine Ausgleichsfunktion haben die Teilflächen innerhalb der westlichen und nördlichen öffentlichen Grünfläche, die als Sonderbiotope in faunistischer und floristischer Hinsicht geplant sind und eine weitgehend ungestörte Entwicklung der Natur garantieren sollen. Beispielhafte Elemente sind hier Hecken, Streuobstwiesen, Brachwiesen, Lesesteinhaufen und Feuchtbiotope. Die Stadt Lüdenscheid verpflichtet sich, die im textlichen Teil des Bebauungsplanes formulierten Maßnahmen im Rahmen der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Ausgleich für die zu beseitigenden Bäume im Einmündungsbereich zur Othlinghauser Straße sowie durch den Straßenbau versiegelte Flächen sind in den Verkehrsflächen der Haupterschließungsstraßen Laubbaumanpflanzungen festgesetzt. Die bewaldete Fläche an der Nordseite des Plangebietes wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Inanspruchnahme einer ca. 2 ha großen Fichtenwaldfläche als Wohnbaufläche stellt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar und erfordert einen entsprechenden Ausgleich durch gezielte ökologische Maßnahmen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die erforderliche Ersatzmaßnahme dadurch sichergestellt, daß die Stadt Lüdenscheid für die Aufforstung einer privaten landwirtschaftlichen Fläche an anderer Stelle des Stadtgebietes sorgt. In Absprache mit der Forst- und der Landschaftsbehörde ist die Aufforstung einer ca. 3 ha großen Fläche mit Buche auf dem Flurstück Nr. 99, Flur 30 der Gemarkung Lüdenscheid-Land per Bescheid vom 10.10.1990 nach § 41 Landesforstgesetz genehmigt worden. Über die ordnungsgemäße Aufforstung der Fläche wacht das Forstamt Lüdenscheid.

Die Pflege, Bewirtschaftung und dauerhafte Erhaltung des Buchenwaldes ist zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eigentümer der o. g. Fläche vertraglich geregelt worden.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind Bepflanzungs- und Begrünungsvorschriften für die Baugrundstücke festgesetzt, die der Durchgrünung des Neubaugebietes dienen und einen Ausgleich für Bodenversiegelungen darstellen.

#### 8. Öffentlicher Nahverkehr

Es ist beabsichtigt, von der Othlinghauser Straße über die Planstraße A zur Weberstraße eine Buslinie in das Baugebiet hineinzuführen, wobei eine Busschleuse mit entsprechender Schranke ausschließlich den Linienbussen und den Müllfahrzeugen eine Durchfahrt durch das Gebiet ermöglicht. Diese Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m für eine Busbegegnung bei einer Geschwindigkeit unter 40 km/h entsprechend dimensioniert. Die Busaufstellung an den Haltestellen wird wie in vergleichbaren Situationen in der Stadt auf der Fahrbahn erfolgen. Dieses dient der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit auf der Haupterschließungsstraße.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch entsprechende Leitungen der Stadtwerke Lüdenscheid sichergestellt.

Es ist von seiten der Stadt beabsichtigt, die Beseitigung des Abwassers für dieses Gebiet im Mischsystem vorzunehmen. Die Abwässer sollen der zum Zeitpunkt der Bebauungsplandurchführung bereits sanierten Kläranlage Stephansohl zugeführt werden.

Zur Vermeidung größerer Bodenaushubmengen ist die Straßenführung unter dem Gesichtspunkt des Massenausgleichs vorgenommen worden. Der bei der Errichtung der Wohngebäude anfallende Bodenaushub wird zur Geländemodellierung genutzt. Überschüssiger Bodenaushub soll ebenso wie anfallender Bauschutt auf eine genehmigte Bodendeponie gefahren werden.

Der private Hausmüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur genehmigten Mülldeponie nach Kleinleifringhausen gefahren. In den öffentlichen Grünflächen können je nach Bedarf Wertstoffsammelstellen eingerichtet werden.

#### 10. Verkehrslärm

In den vergangenen Jahren ist zunehmend die Belastung aus dem Eigenverkehr eines Wohngebietes ins Blickfeld gerückt. Der Trend in der Rechtsprechung läßt erwarten, daß die Lärmvorsorge in einem Neubaugebiet nur dann als ausreichend berücksichtigt gilt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" auch in diesen Fällen in die Abwägung einfließen. Danach gelten für das neue allgemeine Wohngebiet Schierey die Werte 55/45 dB(A) tags/nachts.

Das Planungsamt hat in einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartende Lärmbelastung ermittelt. Dieser Untersuchung liegen realitätsbezogene Prognosedaten einer 24stündigen Verkehrszählung in einem typischen Baugebiet Lüdenscheids (Bierbaum) zugrunde. Die Werte schließen das Verkehrsaufkommen einiger Gewerbebetriebe, einer Grundschule, einer Turnhalle und eines Kindergartens mit einem größeren Einzugsbereich ein. Bezogen auf die Lärmvorsorge liegen diese Werte auf der günstigen Seite, da das geplante Nutzungskonzept Schiereys Verkehr dieser Art nicht erzeugen wird.

Wesentlicher Parameter in den Berechnungen ist die maximal zulässige Geschwindigkeit. Innerhalb des neuen Wohngebietes wird eine 30 km/h-Zone eingerichtet. Netzgestaltung und Ausbaudetails des Erschließungsnetzes unterstützen diese Verkehrsberuhigungsmaßnahme. Einen besonderen Einfluß auf die Lärmbelastung hat auch die Lage der Baugrenzen, bezogen auf die Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen werden die Baugrenzen teilweise nahe an die Verkehrsflächen herangelegt, insbesondere deshalb, um dem Bauherrn einen größtmöglichen Spielraum bei der entwerflichen Bearbeitung der Gebäude zu belassen und um hinter dem Haus größere Freiflächen für Erholungszwecke zu gewinnen. Aber auch bautechnische Gründe erzwingen das Heranrücken der Bauflächen an die Straßen, insbesondere da, wo sich ein stark abfallendes Grundstück anschließt.

Aus der städtebaulichen Konzeption ergibt sich für das südlich der Planstraße A gelegene zweigeschossig geplante Einzelhaus (Baufläche 15,0 x 20,0 m) eine Überschreitung des tags zulässigen Wertes bis zu 1,0 dB(A). Diese Überschreitung ist sehr gering und erfordert deshalb keinerlei festzusetzende Maßnahmen. Dabei ist zu bedenken, daß Überschreitungen bis zu 3 dB(A) kaum wahrnehmbar sind und im übrigen die aufgrund der Wärmeschutzverordnung einzusetzenden Fenster bereits einen erhöhten Schallschutz bieten. Der Orientierungswert, der für die Nacht anzusetzen ist, wird nicht überschritten.

Die bestehende Wohnbebauung südlich der Othlinghauser Straße bis zur Einmündung der Lisztstraße wird durch das Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet nicht mehr als zumutbar belästigt.

#### 11. Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese orientieren sich an den Gestaltungsvorschriften vergleichbarer Wohngebiete in Lüdenscheid.

Inhalt und Begründung:

- a) Festlegung von geeigneten Dachflächen, der maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe der Gebäude und eines bestimmten Anteiles an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen.
- b) Festlegung der maximalen Anpflanzhöhe und der Höhe der Einfriedungen entlang der schmalen Mischflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine gestalterische Einheit zu erreichen. Ferner die Festlegung der maximalen Höhe der übrigen Einfriedungen, um Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden,
- c) Festlegung der maximalen Höhe von Aufschüttungen, um extreme Geländeänderungen zu verhindern,
- d) Festlegung des Oberflächenmaterials, das beim Bau von größeren Stellplatz- und Garagenanlagen verwendet wird (Pflaster, teilweise verschiedenfarbig), um einer eintönigen Gestaltung entgegenzuwirken.

#### 12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 und 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 (Telefon: 02761-1261, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).

### 13. Kosten

Nach überschläglicher Berechnung belaufen sich die Kosten für die Erschließung (Kanal- und Straßenbau) auf 6,5 Mio. DM. Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und für die Neuanlage der Spielplätze werden überschläglich Kosten in Höhe von 0,7 Mio. DM entstehen.

Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

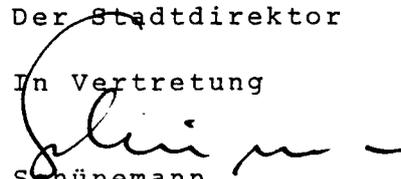
Die Kosten von ca. 51.000,00 DM für die Aufforstung (Ersatzmaßnahme der 3 ha großen Fläche mit Buchenwald) wurden vertraglich den Eigentümern auferlegt, die Besitzer des 2 ha großen Fichtenwaldes im Plangebiet sind und Vorteile von der Aufstellung des Bebauungsplanes haben.

Die mit der Verlagerung der Firmen Rump verbundenen Folgekosten werden durch ein Sachverständigen-Gutachten ermittelt; sie werden vorab auf 200.000,00 DM geschätzt. Die Höhe der Entschädigung, die die Stadt zu tragen hat, wird im Umlegungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Vorteilsausgleichs bestimmt.

Lüdenscheid, 22.01.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung

  
Schönemann  
Techn. Beigeordneter

 19.01.93