Stadt Lüdenscheid
Planungs- und Umweltamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 787 "Lisztstraße"

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Stadt Lüdenscheid liegt die Anfrage der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) "Gemeinsam bauen und leben Liszstraße" vor, die auf einem ca. 0,5 ha großen Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Brügge in der Lisztstraße im Ortsteil Buckesfeld eine Wohnbebauung mit 8 Einfamilienhäusern errichten möchte. Ziel der GbR ist es, eine Wohnanlage unter ökologischen und gemeinschaftlich orientierten Gesichtspunkten zu bauen und zu betreiben. Durch eine sowohl nach innen als auch nach außen offene Struktur soll eine Integration in das bestehende Wohnumfeld erreicht werden.

Städtebaulich ist ein derartiges Vorhaben in diesem von Wohnbebauung geprägten Ortsteil zu begrüßen. Eine die Grundstückstiefe ausnutzende Bebauung ist mit der östlich angrenzenden Reihenhausbebauung bereits gegeben. Durch das Vorhaben können innenstadtnahe, an die bestehende Infrastruktur gut angebundene Flächenressourcen für eine Bebauung aktiviert und der Druck auf die bauliche Inanspruchnahme von Freiraum verringert werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Dem Vorhaben steht der am 27.05.1966 geänderte Bebauungsplan Nr. 1 "Lösenbach" entgegen, der das gesamte Kirchengrundstück als Fläche für Gemeinbedarf festsetzt. Für die Realisierung der in diesem Bereich geplanten Wohnbebauung ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig, die die Art der Nutzung entsprechend der geplanten Nutzung neu festsetzt. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wird er in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan Nr. 1 "Lösenbach" ersetzen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lüdenscheid für die gesamte Fläche eine kirchliche Nutzung darstellt und diese ebenfalls mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes nicht übereinstimmt, wird dieser in einem Parallelverfahren geändert.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) orientiert sich am vorhandenen Umfeld und der vorgesehenen Nutzung als Wohnbebauung. Entsprechend dem zwischen der GbR und der Stadt abgestimmten Projektentwurf sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher für unzulässig erklärt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber der näheren Umgebung etwas erhöht. Dies resultiert aus der Absicht der GbR, einen Teil des WR-Gebietes als Gemeinschaftsflächen zu nutzen und die privaten Grundstücke, auf denen eine bauliche Nutzung ermöglicht wird, relativ klein zu bemessen. Die Grundflächenzahl ist daher auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,7 festgesetzt und ent-

spricht in Verbindung mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen dem vorgelegten Projektentwurf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls eng am Projektentwurf, um speziell dieses Projekt zu realisieren und Abweichungen ermöglichende Spielräume weitgehend auszuschließen. Im östlichen Bereich wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um sicherzustellen, daß die angrenzenden bestehenden Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Zielsetzung des Vereines, Autoverkehr innerhalb der Wohnbebauung nach Möglichkeit zu vermeiden und nur zum Be- und Entladen zuzulassen, sind Garagen und Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WR-Gebietes unzulässig. Stellplätze und Carports dürfen daher nur an der dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlage an der Lisztstraße errichtet werden. Die Stellplatzanlage kann überdacht, also in Form eines Carports mit integrierten Abstellräumen ausgeführt werden. Garagen sind nicht zulässig, da aus städtebaulichen und ökologischen Gründen (bestehender Wald) eine ausreichende Garagenvorfläche nicht erreicht wird.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im westlichen Planbereich ist ein katholischer Kindergarten im Bestand vorhanden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt jedoch hier eine im Bestand bereits überschrittene überbaubare Grundstücksfläche fest, so daß eine Bereinigung des Planungsrechtes durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche erfolgt.

3.3 Wald; Erhaltung von Bäumen

Im mittleren Planbereich, bisher ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, ist eine ca. 0,5 ha große Fläche mit Wald bestanden. Dabei wird ein Streifen entlang der Lisztstraße faktisch von den Anwohnern als Stellplatzfläche genutzt. Hier soll an der Lisztstraße eine Gemeinschaftsparkanlage für das Wohngebiet errichtet werden. Ansonsten ist eine Nutzung dieser stadtteilprägenden Grünfläche nicht vorgesehen. Daher wird dieser Teil entsprechend dem Ist-Zustand als Wald festgesetzt. Aus forstlichen Abstandsgründen darf die neu geplante Wohnbebauung nicht näher als 25 m an den Wald heranrücken. Das Gelände zwischen Wald und Neubebauung wird zum Teil mit einem Erhaltungsgebot von Bäumen und Pflanzen festgesetzt. Darüber hinaus werden städtebaulich prägende Bäume ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Wohngebiet wird verkehrlich durch eine von der Lisztstraße abzweigende Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können diese Stichstraße befahren und wenden. Diese Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Erschließungs von drei nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken gesichert werden. Ein an der Lisztstraße auf bisherigem kirchlichem Grundstück verlaufender 1,5 m breiter Gehweg soll eine gefahrlose Begehung zu den Carports sowie zum westlich angrenzenden Kindergartengrundstück ermöglichen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt inmitten eines bebauten Ortsteils. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist daher gewährleistet. Ein vorhandenes Trafohäuschen wird als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Trafostation in seinem Bestand festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine vorhandene Mischwasserkanalisation. Da auf dem Grundstück derzeit schon planungsrechtlich eine überbaubare Grund-

stücksfläche festgesetzt ist, wird nur die Erweiterung der Bauflächen abwassertechnisch relevant. Aufgrund der ökologischen Zielsetzung der GbR und gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NW) wird eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken angestrebt. Ein Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Schütz, Walz, Pulsfort, Dreng - Wuppertal (IGW) vom 05.05.1998 bestätigt, daß der Untergrund in ausreichendem Maße wasseraufnahmefähig ist.

4. Eingriffsregelung, Ersatzaufforstung

Der mit der Planung verbundene Eingriff in die Biotopstruktur und den Gewässerhaushalt wurde berechnet und bilanziert. Als Ausgleichsmaßnahme soll zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem zu erhaltenden Wald ein 6 m breiter, stufig angelegter Waldrand mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Außerdem ist geplant, bei einem bisher als Parkplatz genutzten Streifen entlang der Lisztstraße, der nicht durch die Carportanlage in Anspruch genommen wird, eine Bodenverbesserung durchzuführen und Bäume und Sträucher anzupflanzen. Außerdem werden außerhalb des Bebauungsplanes Obstbäume im Bremecketal angepflanzt. Hier wird auch die für die Inanspruchnahmen von Wald erforderliche Ersatzaufforstung auf einer 0,25 ha großen stadteigenen Grünlandfläche mit den Baumarten Buche, Eiche, Kirsche und Hainbuche vorgenommen.

5. Örtliche Bauvorschriften, Städtebaulicher Vertrag

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung sichergestellt werden. Die Dachneigung wird auf max. 15° beschränkt, Aufschüttungen und Einfriedungen dürfen ebenfalls ein bestimmtes Maß nicht überschreiten.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der evangelischen Kirchengemeinde Brügge als Grundstückseigentümerin, der GbR "Gemeinsam bauen und leben Lisztstraße" als Vorhabenträgerin und der Stadt Lüdenscheid werden die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und deren Durchführung, die Ersatzaufforstung, die Art und der Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen inklusive der kosten- und lastenfreien Übertragung der Erschließungsflächen an die Stadt Lüdenscheid sowie die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken geregelt.

6. Denkmalschutz

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 DSchG NW).

7. Kosten

Die Kosten, die der Stadt Lüdenscheid für städtebauliche Planungen und Untersuchungen entstehen, die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie für erforderliche Erschließungsmaßnahmen trägt der Planungsbegünstigte. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 09.11.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Ziemann
Techn. Beigeordnete

29/10. 98