

B e g r ü n d u n g

für die 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 507

"Oberer Worthhagen"

1. Anlaß der Planungsänderung

Für einen Teilbereich des Wohngebietes Worthhagen besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 507. Er setzt für den westlichen Abschnitt der Straße "Oberer Worthhagen" überbaubare Grundstücksflächen fest, die bereits beim Bau der Wohnhäuser in den frühen 60er Jahren vollständig ausgenutzt wurden. Deshalb stehen den Erweiterungsabsichten der Eigentümer planungsrechtliche Versagungsgründe gegenüber, die stets zur Ablehnung ihrer Baugesuche führten.

Im übrigen überwiegenden Teilbereich des Wohngebietes besteht kein Bebauungsplan, so daß hier Erweiterungen nach § 34 BBauG nach wie vor zulässig sind. Nahezu sämtliche der hier wohnenden Eigentümer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Folglich hat sich die ursprüngliche Gebäudestruktur durch unterschiedliche An- und Umbauten verändert. Dagegen hat sie sich im Bebauungsplanbereich infolge der Unzulässigkeit von Erweiterungen zwangsläufig erhalten. Hier ist der Wunsch nach größeren Wohnungen besonders stark, weil dem Wunsch zu mehr m<sup>2</sup>-Wohnfläche pro Person nicht entsprochen werden konnte. Eine fortdauernde Versagung kann deshalb aus Gründen der Verbesserung der Wohnqualität am "Oberen Worthhagen" städtebaulich nicht begründet werden. Es ist daher das Ziel der Bebauungsplanänderung, den Bürgern die Möglichkeit zu eröffnen, an ihren Gebäuden Erweiterungen vornehmen zu können.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist der Änderungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Diese Planaussage ist auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 507 durch Festsetzung als WS enthalten. Die heutige Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen weist jedoch nicht mehr die typischen Merkmale eines Kleinsiedlungsgebietes auf, sondern sie hat sich im Laufe der Jahre zu einer reinen Wohnnutzung entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt dem Rechnung, indem in der Art der Nutzung von WS in WR umgezont wird. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan kann aber als geringfügig angesehen werden, weil beide Baugebiete unter dem Oberbegriff "Wohnbauflächen" fallen und somit keine grundsätzlich andere städtebauliche Zielvorstellung verfolgt wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 507 ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 507 "Oberer Worthhagen", der seit dem 29.04.1963 wirksam ist. Die im Norden festgesetzte Freifläche wird nicht von der Änderung erfaßt, weil hierfür entsprechend der unter 1. gemachten Ausführungen kein Planungserfordernis besteht. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes treten mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit an die Stelle der bisher geltenden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der Planbereich ist entlang der Straße "Oberer Worthhagen" mit Doppelhäusern sowie an der östlichen Plangrenze mit einem Einzelhaus bebaut. Brachliegende Baugrundstücke sind nicht vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten mit einem Gefälle i. M. von ca. 13 %.

5. Erschließung und Versorgung

Durch die neuen Festsetzungen wird keine Änderung der vorhandenen Erschließung erforderlich. Sie erfolgt wie bisher über den Buschhauser Weg, auf den der "Obere Worthhagen" mündet.

Die Verkehrsfläche wird als Mischfläche festgesetzt. Damit wird ausgesagt, daß diese Straße Fußgängern, Fahrrad- und Autofahrern gleichermaßen dient und alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen müssen.

Die Versorgung des Gebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt; Erweiterungen werden nicht erforderlich.

Die Entsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal, der auf den talseitigen z. Z. noch nicht überbauten Hof- und Gartenflächen verlegt ist. Bei den Häusern 51 - 65 führen die Gebäudeerweiterungen zu einer Überbauung des Kanals, der jedoch bei dem dortigen Geländegefälle und der vorhandenen Schachttiefe in einem ausreichenden Maße unterhalb der neuen Anbauten liegen wird. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, muß auf eine Unterkellerung der Anbauten verzichtet oder deren Kellersohle höher als die bestehende gelegt werden.

KOPIE DER STADT LÜDENSCHEN

Aufgrund der in anderen Wohngebieten gemachten Erfahrungen brauchen die Kanäle auf absehbare Zeit nicht ausgewechselt zu werden, so daß auch hier grundsätzlich überbaut werden darf. Die technische Durchführung wird Gegenstand der späteren Baugenehmigungsverfahren sein.

## 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Im gesamten Planbereich wird in der Art der Nutzung ein reines Wohngebiet WR festgesetzt und damit das bestehende Kleinsiedlungsgebiet WS umgezont. Diese Planung begründet sich aus den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für Wohngebiete wie dem vorliegenden. Der Begriff "Kleinsiedlung" ist auf diesen Bereich nicht mehr anwendbar, weil die Nutzung der Gebäude und Freiflächen ausschließlich zu Wohnzwecken dient und z. B. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen störend auf das Wohnumfeld wirken würden.

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen um 5,00 m. Damit wird den Bürgern die Möglichkeit gegeben, ihr Eigentum wirtschaftlicher zu nutzen und eine zeitgemäße Wohnungsgröße zu schaffen. Die Anbautiefe wird auf höchstens 5,00 m bestimmt, weil bei größeren Maßen Probleme in der Belichtung der innenliegenden Räume und Raumbereiche auftreten würden.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung brauchen die Höchstwerte der BauNVO für II-geschossige Bebauung nicht ausgenutzt werden, weil sich die Erweiterungen auch bei niedrigeren Ausnutzungsziffern realisieren lassen und das heutige gute Erscheinungsbild einer aufgelockerten Bauweise sichergestellt wird.

Die im z. Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche für Wirtschaftsgebäude" wird nicht in die 1. Änderung übernommen, weil sie aufgrund der Umzonung in WR städtebaulich nicht erforderlich ist und die Zulässigkeit von Nebenanlagen (z. B. Wirtschaftsgebäude) in § 14 BauNVO geregelt ist.

## 7. Kostenschätzung

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes und deren Verwirklichung keine Kosten. Sofern durch die Überbauung des Mischwasserkanals zusätzliche Kosten entstehen, sind diese in voller Höhe von den Grundstückseigentümern selbst zu tragen.

Lüdenscheid, den 13.01.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Schünemann)

Techn. Beigeordneter

19.1.1984  


KOPIE DER STADT LÜDENSCHIED