

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 708
"Stüttinghausen-Ost",
1. Änderung

1. Das Erfordernis der Planaufstellung und der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost" ist seit dem 10.05.1979 rechtskräftig. Bereits während der Auslegung des Bebauungsplanes wurden Anregungen vorgetragen, den Plan in einigen Bereichen zu ändern. Diese Anregungen konnten in der vorgeschlagenen Form nicht in den Plan aufgenommen werden, und eine Reihe von Untersuchungen war erforderlich, um eine Änderungskonzeption zu entwickeln. Die Anregungen sind unterdessen seitens der Architekten modifiziert worden. Weiterhin sollen Anregungen aufgegriffen werden, die an anderen Stellen des Gebietes zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes, zur Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Veränderung der Verkehrsflächen führen. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist ein formelles Planänderungsverfahren erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Die Änderungen entsprechen den Aussagen des Stadtentwicklungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost" werden durch die Festsetzungen in den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost", 1. Änderung, ersetzt.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost", das gegenwärtig erschlossen wird. Im Norden und Südosten wird durch den Änderungsentwurf bisher unverplante Fläche überdeckt.

5. Erschließung, bauliche und sonstige Nutzung, Ver- und Entsorgung

Die Änderungen beziehen sich auf die o. g. Inhalte:

1. Der südliche Ast der Straße N endete in einem Wendeplatz. Von dort aus führten zwei Stichwege an der Straßenrandbebauung vorbei ins Hintergelände, um weitere Grundstücke zu erschließen.

Die Ausweisung von einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ließ wegen des erforderlichen verhältnismäßig großen Grundstücksanteils den Bau nur von etwa 12 Einfamilienhäusern zu. Dieses Konzept wird wie folgt geändert:

Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt durch einen 5,5 m breiten befahrbaren Wohnweg, der ringförmig angelegt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Weise verändert, daß nunmehr alle Baugrundstücke von diesem Erschließungsring berührt werden. Auf diese Weise können vier weitere Grundstücke gewonnen werden. Der nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderliche Abstand zwischen überbaubarer Fläche und der Fläche für die Forstwirtschaft ist mit ca. 30 m sichergestellt.

2. Im südöstlichen Teil des Baugebietes ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, durch die ca. 5.000 m² überbaubare Grundstücksfläche gewonnen werden kann. Diese Erweiterung hat eine Überarbeitung des Erschließungskonzeptes zur Folge. Da darüber hinaus die Verkehrsfläche in dem sich nördlich anschließenden Randbereich sehr großzügig bemessen ist, wird diese in die Umplanung einbezogen:

Die Straße C wird in einem Bogen in das erweiterte Gebiet hereingezogen. In Höhe des alten Wendeplatzes wird die Brügger Höh in die Straße C eingehängt. Die neuen Baugrundstücke werden von der neuen Verkehrsfläche berührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,25 und GFZ 0,4 festgesetzt. Die Flächen sind für eingeschossige Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Der nördliche Ast der Straße D wird zu einem 5,5 m breiten befahrbaren Wohnweg verengt. Diese Verkehrsfläche wird in der Weise verschoben, daß bergseitig Einzelhausgrundstücke entstehen und sich talseitig eine 35 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche ergibt, die mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0,3 und GFZ 0,6 für zweigeschossige Hausgruppen belegt wird.

In einem Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung Buchholz, Hagen, vom 02.03.1979 ist nachgewiesen worden, daß eine Ausweisung der Erweiterungsflächen als WR-Gebiet in schalltechnischer Hinsicht möglich ist. Der Leiter des Forstamtes Lüdenscheid hat mit Schreiben vom 21.12.1977 mitgeteilt, daß Bedenken wegen der Erweiterung nicht bestehen.

3. Zwischen der Straße A und der Straße N befand sich eine Buswende. Auf dem sich nördlich anschließenden Gelände waren drei überbaubare Grundstücksflächen für Hausgruppen vorgesehen. Die in diesem Bereich gelegene Versorgungsfläche hatte eine Breite von 7 m.

Im Rahmen der Überlegungen, den öffentlichen Nahverkehr attraktiver zu machen, hat die MVG die Absicht geäußert, die Buslinie über die Straße A zu führen. Im Bereich der alten Buswende wird eine Busbucht eingerichtet. Innerhalb des Gebietes werden wegen der geringen Frequenz Bedarfshaltestellen eingerichtet.

Die Bebaubarkeit des benachbarten Grundstückes wird in der Weise festgelegt, daß das gesamte Grundstück mit einer überbaubaren Grundstücksfläche belegt wird, da das Grundstück zu groß ist, um zum gegenwärtigen Zeitpunkt die genaue Lage der Baukörper fixieren zu können. Bei unveränderter Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird die Geschoßzahl auf III festgesetzt. Diese Festsetzung soll zur Auflockerung der Baukörper beitragen. Die Breite der Versorgungsfläche wird auf Antrag der Elektromark, Hagen, auf 3 m festgesetzt.

4. Die verbindliche Bauleitplanung machte bisher keine Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung nördlich der Parkstraße im Bereich der Häuser 194 - 198. Um die Planungsabsichten der Stadt zu konkretisieren, wird der Planbereich erweitert.

Der nordöstlich der vorhandenen Bebauung gelegene Wald wird als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Zwischen der Waldfläche und der bestehenden Bebauung kann noch ein Grundstück gewonnen werden. Der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Wald und überbaubarer Grundstücksfläche wird unterschritten, da die örtlichen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung der gegenseitigen Nutzungen ausschließen.

5. Der Entwässerungsplan sieht die Anlage einer Pumpstation südlich der Straße C unterhalb der Trafostation vor. Der Planbereich wird um die erforderliche Versorgungsfläche erweitert. Um die Erschließung dieser Fläche sicherzustellen, wird der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg als Fläche, die mit entsprechenden Rechten zugunsten der Stadt Lüdenscheid belastet ist, in den Plan aufgenommen.
6. Die vorhandene Einmündung des Hubertusweges in die Parkstraße sollte aufgegeben und der Hubertusweg über die Straße I mit der Straße A verbunden werden. Lediglich eine Fußwegeverbindung sollte in der alten Trasse verlaufen. Bei der Ausführungsplanung hat sich ergeben, daß wegen der ungünstigen topographischen Verhältnisse diese Verbindung nur unter großem finanziellen Aufwand hätte hergestellt werden können. Zudem haben die Anwohner Bedenken gegen eine derartige Verlegung vorgebracht.

Die vorhandene Einmündung bleibt bestehen. Die Straße I endet in einem Wendehammer, von der aus ein Fußweg bis auf die Parkstraße hochgeführt wird.

7. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen am Rande des Baugebietes und in unmittelbarer Nähe von baumbestandenen Grünflächen lagen die Ausnutzungsziffern geringfügig unter denen der übrigen Grundstücke, um einen großzügigen Übergang in die unbebaute Landschaft zu schaffen.

Der knappe Grundstückszuschnitt durch einen Grundstückseigentümer hat dazu geführt, daß diese Planungsvorstellung an einigen Stellen nicht zu realisieren ist. Es wird jedoch für vertretbar gehalten, die Ausnutzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen an der Straße A, C und P, auf denen GRZ 0,2 und GRF 0,35 festgesetzt sind, auf GRZ 0,25 und GFZ 0,4 zu erhöhen.

8. Nach erfolgter Parzellierung der sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen kann nunmehr auch dieverkehrliche Erschließung dieser Grundstücke in den Plan aufgenommen werden.

An vier Stellen im Plangebiet wird die Verkehrsfläche bis an die Grundstücke herangezogen.

9. Im Bereich des Grundstücks Brügger Höhe 14 verläuft die Straßenbegrenzungslinie durch eine unterkellerte Garage.

Um einen Eingriff zu verhindern, und die von der Allgemeinheit zu tragenden Entschädigungskosten zu verringern, wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend korrigiert. Dies ist möglich, da die erforderliche Gesamtbreite der Straße von 9 m im Bereich des Gebäudeteiles nicht unterschritten wird und das geringfügige Verziehen der Fahrbahn den ministeriellen Richtlinien entspricht.

6. Die Maßnahmen zur Verwirklichung der Festzungen des Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, die von der Stadt für die städtebaulichen Maßnahmen benötigten Flächen auf dem Verhandlungswege zu erwerben. Die Aufteilung der Baugrundstücke soll nach Möglichkeit durch eine freiwillige Umlegung erfolgen. Eine gesetzliche Umlegung soll über die Anwendung des 5. Teiles des Bundesbaugesetzes (Enteignung) nur dann vorgesehen werden, wenn die Durchsetzung der städtebaulichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis auf unüberwindbare Schwierigkeiten stößt.

7. Die Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost", 1. Änderung, werden die gesamten Erschließungskosten nur unwesentlich verändert.

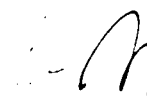
Lüdenscheid, 02.09.1980

Der Stadtdirektor
in Vertretung:



(Schünemann)

Techn. Beigeordneter

 29.08.80