

Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Weidemann, Andreas, Tel. 17-1544

TOP: Bebauungsplan Nr. 826 "Ortsrand Othlinghausen";
Auslegungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 004/2015
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung
öffentlich

Sitzungstermine
28.01.2015

Finanzielle Auswirkungen? **ja** **nein**

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	□□□□□	□□□□□
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)	□□□□□	□□□□□
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen	□□□□□	□□□□□
Sonstige Erträge/Einzahlungen	□□□□□	□□□□□

Bemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

I

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 826 "Ortsrand Othlinghausen", nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Im Stadtgebiet Lüdenscheid finden sich derzeit relativ wenige große Grundstücke, die in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können. Am Ortsrand Othlinghausen bietet sich eine solche Bebauungsmöglichkeit. Die alte Dorflage kann städtebaulich sinnvoll arrondiert und der Ortsrand neu ausgebildet werden. So können durch eine Stichstraße sechs großzügig bemessene Baugrundstücke erschlossen werden. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 08.05.2013 daher den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“ gefasst. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer Bürgeranhörung am 09.04.2014 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.09.2014 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Folgende Anregungen sind vorgetragen worden:

Im Rahmen der Bürgeranhörung am 09.04.2014 wurde von Anwohnern gefragt, warum das Gebiet zersiedelt und das Dorf „zerschlagen“ werden solle. Es gebe durch die geplanten Neubauten zu viele Häuser im Planbereich. Zudem werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Gefahr von Unfällen befürchtet, da die geplante Erschließungsstraße hinter einer gefährlichen Kurve liege. Es wird vorgeschlagen, die Erschließung über den Mühlenweg vorzunehmen.

Stellungnahme

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine klassische Arrondierung der Ortslage. Der zurzeit zersiedelte Ortsrand wird begründet und die Ortsrandlinie verkürzt. Von einer Zersiedlung kann somit nicht gesprochen werden. Die bauliche Erweiterung umfasst sechs zusätzliche Baugrundstücke und ist somit maßvoll. Auch in der Vergangenheit hat es Erweiterungen des ursprünglichen „Dorfes“ gegeben, was in der Örtlichkeit auch deutlich ablesbar ist. Eine Überformung der Ortslage ist nicht gegeben. Durch das Baugebiet wird zusätzlicher Verkehr verursacht. Da das Baugebiet jedoch lediglich sechs Baugrundstücke umfasst, wird die Verkehrsbelastung auf der Othlinghauser Straße weiterhin gering bleiben. Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße ist ca. 40 m vom Kurven- bzw. Einmündungsbereich Othlinghauser Weg / Zum Schierey abgesetzt. In diesem Bereich herrscht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Eine besondere Gefahrenquelle wird daher aufgrund der Nähe der geplanten Erschließungsstraße zum Kurven- bzw. Einmündungsbereich Othlinghauser Straße / Zum Schierey nicht gesehen. Gleichwohl ist die Sicht für Verkehrsteilnehmer auf der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Westen aufgrund des Erhalts der Hecke eingeschränkt. Verkehrsteilnehmer müssen daher vorsichtig und langsam in die Einmündung einfahren und dabei auf den Verkehr von außerorts achten. Aufgrund der dort geplanten Vorfahrtsregelung Rechts vor Links sind Verkehrsteilnehmer auf der Othlinghauser Straße stadtauswärts ohnehin wartepflichtig. In Abwägung der unterschiedlichen Belange – der Erhalt der Hecke einerseits und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs andererseits – soll aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Othlinghauser Straße dem Erhalt der Hecke der Vorzug gegeben werden. Die Sicht kann ggf. durch Aufstellung eines Spiegels verbessert und die Situation somit entschärft werden. Eine Erschließung über den Mühlenweg wird nicht befürwortet, da der Mühlenweg zumindest abschnittsweise ausgebaut werden müsste, um somit Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Ein Erschließungstich wäre in etwa gleicher Länge erforderlich, so dass die Kosten für die Erschließung insgesamt höher zu veranschlagen wären. Im Übrigen würde dadurch der Verkehr in und aus dem Baugebiet stets zu Umwegfahrten genötigt.

Nach der Bürgeranhörung vom 09.04.2014 haben einige Bürger Stellungnahmen mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken abgegeben:

Mit Schreiben vom 14.04.2014 teilten 24 Bürger mit, dass sie Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes einlegen würden. Das Baugebiet übersteige bei weitem, was sich die Othlinghauser Bürger unter einer Baulückenschließung vorstellen könnten. Der Landschaftsschutz werde missachtet, um den Interessen des Investors entgegen zu kommen. Bis 2012 sei den anliegenden Bürgern eine Baugenehmigung auf ihren Grundstücken verweigert worden, weil die Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes lägen. Nun werde eine Lage geschaffen, die die Interessen für wenige privilegierte Personen möglich mache.

Es sei ein Unding, eine neue Stichstraße anzulegen, wenn 30 m weiter das Gebiet über eine bestehende Straße (Mühlenweg) erschlossen werden könne. Zudem würde die neue Stichstraße in einem gefährlichen Kurvenbereich auf die Othlinghauser Straße einmünden und Fußgänger als auch Autofahrer wären unnötigen Gefahren ausgesetzt. Sofern auf die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung hingewiesen werde, sei festzustellen, dass gar nicht so viel kontrolliert werden könne. Es sei nicht mit der Aussage eines Verkehrsplaners getan, es sei ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Realität sehe anders aus, das zeige sich im täglichen Geschehen.

Außerdem solle die bestehende Hecke am Mühlenweg erhalten bleiben; dies sei aber so nicht durchführbar, da sich die Hecke auf einer öffentlichen Straße befinde und dem Besitzer des Hauses Othlinghauser Straße 68 die Zufahrt nur durch Dritte ermöglicht werde. Sollte die dritte Person eine Einzäunung des eigenen Grundstückes vornehmen, sei eine Zufahrt für Feuerwehr und Krankentransport nicht mehr möglich, da die schützenswerte Hecke die Straße blockieren würde.

Wenn bei der Planung die hinteren beiden, zur Grenze des Schutzgebietes geplanten Häuser entfallen würden und das Gebiet über den Mühlenweg erschlossen würde, hätte die Gemeinschaft Othlinghausen sicherlich nicht so große Bedenken. Es wird gebeten, den Plan nochmals zu überdenken und die Kritik ernst zu nehmen.

Stellungnahme

Es handelt sich in der Tat nicht um eine Baulückenschließung, sondern um eine klassische Arrondierung der Ortslage. Der zurzeit zerfaserte Ortsrand wird begradigt und die Ortsrandlinie verkürzt. Das Baugebiet wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Landschaftsschutzgebiet ist in diesem Bereich im Zuge der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen worden. Das Areal stellt sich derzeit als Außenbereich dar. Demnach konnten in der Vergangenheit entsprechende Baugesuche nicht genehmigt werden, da öffentliche Belange gem. § 35 (2) BauGB entgegenstanden. Der Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“ wird gerade deshalb aufgestellt, um hier entsprechende Baurechte zu schaffen. Eine Privilegierung einzelner Personen ist nicht erkennbar. Die Vermarktung der Baugrundstücke obliegt dem Grundstückseigentümer.

Eine Erschließung über den Mühlenweg wird nicht befürwortet, da der Mühlenweg zumindest abschnittsweise ausgebaut werden müsste, um somit Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Ein Erschließungsstich wäre in etwa gleicher Länge erforderlich, so dass die Kosten für die Erschließung insgesamt höher zu veranschlagen wären. Im Übrigen würde dadurch der Verkehr in und aus dem Baugebiet stets zu Umwegfahrten genötigt. Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße ist im Übrigen ca. 40 m vom Kurven- bzw. Einmündungsbereich Othlinghauser Weg / Zum Schierey abgesetzt. Dieser Kurven- bzw. Einmündungsbereich ist in der Tat unübersichtlich und könnte künftig durch einen – für die Anwohner kostenpflichtigen – Endausbau der Straße mit der Anlage eines Gehweges verkehrlich entschärft und somit sicherer gestaltet werden. Die vorgefundene Situation verändert sich jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht; der zusätzlich durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr ist in seiner Mengenausprägung gering.

Die Hecke befindet sich auf einem Teilabschnitt des Mühlenweges innerhalb der Straßenparzelle und nicht auf der entsprechenden Grundstücksgrenze. Sollte der Grundstückseigentümer des der Straße benachbarten Grundstückes eine Einfriedung seines Grundstückes vornehmen, entstünden auf

diesen Teilabschnitt eine Engstelle. Hier müsste dann die Hecke entfernt und auf der Grundstücksgrenze bzw. auf dem angrenzenden Baugrundstück neu angepflanzt werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür bereits ein entsprechendes Anpflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB vor.

Eine Reduzierung des Baugebietes auf vier Baugrundstücke wird nicht befürwortet, da es ausdrückliches Ziel der Planung ist, in angemessener Größe Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige am Markt. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Mit lediglich sechs Baugrundstücken erscheint das Angebot auch nicht überdimensioniert.

Mit Schreiben vom 31.08.2014 nimmt ein Bürger nochmals Stellung: In der Planungsausschusssitzung vom 27.08.2014 seien geänderte Varianten zum Bebauungsplan vorgestellt worden, wobei aber der ursprüngliche Plan favorisiert wurde. Es sei darauf hingewiesen worden, dass die Erschließung über den Mühlenweg Probleme bezüglich der Kosten bereiten würde, da der Mühlenweg auch ausgebaut werden müsse. Das werde nicht so gesehen: Der Mühlenweg werde nur im vorderen Bereich berührt, wenn man den schon vollzogenen oder geplanten Grundstückstausch für die neue Stichstraße rückgängig machen würde. Dafür könne man einen Tausch im vorderen Bereich des Mühlenweges vornehmen. Die neue Stichstraße käme dann auf den ersten ca. fünf Metern des Mühlenweges zur Anbindung und die Kosten seien nicht höher als bei der geplanten Stichstraße. Diese würde zudem noch sehr steil verlaufen, weil die topografische Lage ungünstiger sei. Die geplante Stichstraße würde vor allem in einem verkehrlich ungünstigen Bereich auf die Othlinghauser Straße münden. Bedingt durch das Naherholungsgebiet seien sehr viele Fußgänger und Radfahrer unterwegs, außerdem liege der Bereich der Einmündung sehr nah hinter einer unübersichtlichen Kurve, was oftmals sehr riskante Verkehrssituationen in diesem Bereich entstehen lasse. Die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h werde so gut wie nie eingehalten. Die Anzahl der Neubauten solle von sechs auf drei bis maximal vier reduziert werden, da das geplante Neubaugebiet fast so groß sei wie das alte Dorf Othlinghausen. Dies stehe in keinem Verhältnis zueinander. Da das Dorf Othlinghausen in seiner bestehenden Form noch ursprünglich sei, sollte dies auch bei der Planung berücksichtigt werden. Es werden zwei Vorschläge beigefügt, die eine Erschließung über den Mühlenweg vorsehen und drei bzw. vier Neubauten beinhalten.

Stellungnahme

Eine Erschließung über den Mühlenweg wird nicht befürwortet, da der Mühlenweg zumindest abschnittsweise ausgebaut werden müsste, um somit Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Selbst wenn eine Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Mühlenweges – wie skizziert – von diesem abzweigen würde, erwüchse hieraus kein verkehrlicher Vorteil: Neben dem erforderlichen Teilausbau läge die Einmündung noch im Rückstaubereich des Mühlenweges. Der Erschließungsstich wäre in etwa gleicher Länge erforderlich, so dass die Kosten für die Erschließung insgesamt höher zu veranschlagen wären. Im Übrigen würde dadurch der Verkehr in und aus dem Baugebiet stets zu Umwegfahrten genötigt. Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße ist im Übrigen ca. 40 m vom Kurven- bzw. Einmündungsbereich Othlinghauser Weg / Zum Schierey abgesetzt. Dieser Kurven- bzw. Einmündungsbereich ist in der Tat unübersichtlich und könnte künftig durch einen – für die Anwohner kostenpflichtigen – Endausbau der Straße mit der Anlage eines Gehweges verkehrlich entschärft und somit sicherer gestaltet werden. Die vorgefundene Situation verändert sich jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht; der zusätzlich durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr ist in seiner Mengenausprägung gering.

Eine Reduzierung des Baugebietes auf vier Baugrundstücke wird nicht befürwortet, da es ausdrückliches Ziel der Planung ist, in angemessener Größe Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für

Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige am Markt. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Mit lediglich sechs Baugrundstücken erscheint das Angebot auch nicht überdimensioniert.

Die bauliche Erweiterung umfasst sechs zusätzliche Baugrundstücke, ist somit maßvoll und bleibt hinter den Ausmaßen des ursprünglichen „Dorfes“ deutlich zurück. Auch in der Vergangenheit hat es Erweiterungen des „Dorfes“ gegeben, was in der Örtlichkeit auch deutlich ablesbar ist. Eine Überformung der Ortslage ist nicht gegeben.

Von den im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nachfolgende Anregungen und Bedenken vorgetragen worden:

Märkischer Kreis, Schreiben vom 29.10.2014

Die Sicherstellung der beschriebenen Festsetzungen zur Grünordnung sei zu gewährleisten. Die Festsetzungen sollten um konkrete Angaben (Art, Qualität und Anzahl) der zu verwendenden Gehölz- und Baumarten ergänzt werden. Zusätzlich sollten die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume mit Landschaftsbildwirkung erhalten und gesichert sowie die Pflanzung neuer Bäume vorgesehen werden. Gerade am Ortsrand komme diesen Strukturen besondere Bedeutung für die Einbindung in die Landschaft zu. Die Lage und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sei im weiteren Verfahren konkreter darzustellen. Das Kapitel Artenschutz sei im Umweltbericht um abschließende Aussagen zur Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu ergänzen.

Bezüglich der Trink- und Brauchwasserversorgung wird von einem Anschluss an das öffentliche Netz ausgegangen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung würden zwei Varianten dargestellt: einerseits eine zentrale bzw. dezentrale Versickerung, wobei diese Möglichkeit noch durch ein Gutachten zu prüfen sei, andererseits werde eine Lösung mittels Einleitung in ein Oberflächengewässer angedacht. Hier stelle sich die Frage der Realisierbarkeit, da ein teilweise verrohrtes und leistungsschwaches Oberflächengewässer angesprochen werde. Die abschließende Prüfung der Erschließung sei noch erforderlich, da diese zum jetzigen Zeitpunkt als fraglich zu betrachten sei.

Stellungnahme

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden – soweit erforderlich – Inhalt eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Im Übrigen kann die Einhaltung der Festsetzungen auch in den entsprechenden nachfolgenden Bauantragsverfahren kontrolliert bzw. eingefordert werden. Die Festsetzungen wurden bezüglich Art und Anzahl der zu verwendenden Gehölz- und Baumarten ergänzt. Hinsichtlich der Qualität der Anpflanzungen wird derzeit kein Festsetzungserfordernis gesehen. Ggf. kann dies im städtebaulichen Vertrag näher bestimmt werden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume auf den zukünftigen Baugrundstücken können voraussichtlich nicht erhalten werden. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zur Verkehrsfläche. Durch die erforderlichen Arbeitsräume zur Errichtung der Straße bzw. ggf. eines Gebäudes innerhalb des entsprechenden Teiles des betroffenen Baufensters erscheint eine Erhaltung der zwei betroffenen Bäume ungewiss. Ein weiterer Baum ist nach Einschätzung des Fachdienstes Ökologie und Freiraum der Stadt Lüdenscheid nicht erhaltenswert. Die Bäume werden daher nicht mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB belegt. Der Bebauungsplan setzt jedoch ersatzweise die Neuanpflanzung von drei Bäumen in der Hecke, die die nördliche Begrenzung des Plangebietes darstellt, fest. Dadurch wird gleichzeitig der Ortsrand klar und weithin sichtbar definiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nunmehr im Umweltbericht beschrieben; ein Lageplan der Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht beigelegt. Das Kapitel Artenschutz im Umweltbericht wurde um abschließende Aussagen zur Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergänzt.

Ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist vorgesehen. Zur

Niederschlagswasserbeseitigung liegt ein entsprechendes „Bodengutachten zu hydrogeologischen und geotechnischen Untersuchungen für die Erschließung von fünf Wohnbaugrundstücken in Lüdenscheid“ durch das Büro Slach GmbH & Co. KG vor. Dies kommt zu dem Schluss, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort möglich ist und trifft Empfehlungen für die Versickerung. Diese Empfehlungen wurden als Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 51 a LWG NRW in den Bebauungsplan übernommen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist nie vorgesehen gewesen.

Lüdenscheid, den 16.01.2015

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“
Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 826 „Ortsrand Othlinghausen“