

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 528

"Buckesfelder Straße", 3. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 528 "Buckesfelder Straße in der Fassung der 2. Änderung" - rechtverbindlich seit dem 21.03.1989 - setzt die bebauten Grundstücke entlang der Richthofenstraße und der Straße Am Gölling entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Einmündungsbereich beider Straßen befindet sich auf dem Eckgrundstück eine Baulücke, die zur Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen ansteht. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine Schließung der vorhandenen Gebäudezeilen durch eine Eckbebauung an, um eine geschlossene Blockrandbebauung mit einem entsprechend vom Verkehrslärm abgeschirmten ruhigen Innenhof zu erhalten.

Aufgrund der relativ gering festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 überschreitet bereits ein Teil der vorhandenen Wohngebäude die zulässigen Werte der baulichen Ausnutzung (Richthofenstr. Nr. 13 und 15, Am Gölling Nr. 17). Insbesondere im Bereich des geschilderten Eckgrundstückes würde ein weiteres Gebäude das planungsrechtlich maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich überschreiten. Um einerseits die beabsichtigte Baulückenschließung zu ermöglichen, andererseits den vorhandenen Wohngebäuden die Möglichkeit zu angemessenen Gebäudeerweiterungen zu eröffnen, soll im Planänderungsgebiet das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 überarbeitet und neu festgesetzt werden.

2. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Aufgrund einer im Jahr 1995 erstellten Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum von 1994 bis 2009 geht die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet im Prognosezeitraum von einem jährlichen Wohnungsgesamtbedarf von rund 300 Wohneinheiten (WE) aus.

Für das gegenwärtige Wohnraumdefizit sind im wesentlichen folgende Faktoren verantwortlich:

- Die Bevölkerungsfortschreibung bezogen auf das Stadtgebiet zeigt über Jahre eine positive Wanderungsbilanz, die 1990 ihren Höhepunkt hatte und nur in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat. Zuwanderungsgewinne waren auch in den Jahren 1994 und 1995 zu verzeichnen.
- Die Bevölkerungsfortschreibung belegt, daß die Gesamtbevölkerung in Lüdenscheid seit 1985 bis heute jährlich fortlaufend angestiegen ist.
- Ein Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990.

- Die Gruppe von Wohnungssuchenden im Stadtgebiet selbst, deren Wohnbedürfnisse angestiegen sind und deshalb eine größere Wohnung wünschen und suchen, erhöht zusätzlich den Druck auf die Wohnungsnachfrage.
- Die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten sei in diesem Zusammenhang als zusätzlicher Faktor genannt.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheids zeigt, daß der Lüdenscheider Wohnungsmarkt bei den neugebauten Wohnungen mit einer Verzögerung von 2 - 3 Jahren auf die höchsten Bevölkerungszuwächse reagiert. Die Aufwärtsentwicklung bei den neugeschaffenen Wohnungen erreichte erst 1992 die bisherige Höchstmarke von 408 WE pro Jahr. Im Jahre 1993 wurden beispielsweise nur noch 241 WE schlußabgenommen, 1994 waren es 227 WE.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinden Balve und Herscheid) gelten landesrechtliche Verordnungen, in denen bestimmte Beschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte bei der Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt sind.

Diese landesrechtlichen Bestimmungen beziehen sich speziell auf Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 24.04.1990) bzw. mit Mietwohnungen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit fünfjähriger Kündigungsfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen - Kündigungssperrfristverordnung - KSpVO - vom 19.03.1991) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Da die Stadt Lüdenscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises an die Bestimmungen dieser Verordnungen gebunden ist, sieht sie hierin einen zusätzlichen landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Die Stadt verfolgt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes das planungsrechtliche Ziel einer baulichen Verdichtung des dortigen Wohnquartiers, um damit letztendlich auch der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient somit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Nach § 2 Abs. 6 der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 können Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und die gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, von der Gemeinde unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat in Kraft gesetzt werden. Nach dieser Rechtsvorschrift sind derartige Bebauungspläne nicht nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches bei der Bezirksregierung im Rahmen einer Rechtskontrolle anzuzeigen. Gesetzgeberisches Ziel ist die zeitliche Straffung des Bauleitplanverfahrens, um den Gemeinden die Möglichkeit einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauland zu eröffnen.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, die Bebauungsplanänderung unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB - Maßnahmengesetzes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Art der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sollen durch die Planänderung nicht tangiert werden und werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Eine überschlägliche Berechnung der vorhandenen baulichen Ausnutzung auf dem Eckgrundstück (Flurstück 1069) anhand der BauNVO '90 ergibt eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,76 im Bestand. Die aus städtebaulichen und aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden befürwortete dreigeschossige Baulückenschließung macht die Festsetzung einer GRZ von 0,55 und einer GFZ von 1,65 erforderlich. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein WA (0,4 / 1,2) aufgrund der beengten Ecksituation überschritten. Diese Überschreitung der GRZ / GFZ-Obergrenzen ist jedoch angesichts der individuellen Lage des Grundstückes im dortigen Bereich (Ecksituation) und der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur der Umgebung (verdichteter Geschoßwohnungsbau) städtebaulich vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen - werden nicht beeinträchtigt. Auf die dortigen Verkehrsverhältnisse haben die geplanten 4 zusätzlichen Wohneinheiten keine negativen Auswirkungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der noch zu bebauenden Grundstücksfläche ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Allein durch die Anwendung der BauNVO '90 ist einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze samt Zufahrten lediglich eine maximale Versiegelung der Grundstücksfläche von 0,4 / 0,55 GRZ plus 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig, während die dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegende BauNVO von 1986 auch eine vollständige Grundstücksversiegelung durch bauliche Nebenanlagen ermöglichte.

Für die übrigen Wohngrundstücke wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Ermöglichung angemessener baulicher Erweiterungen die GRZ von vormals 0,3 auf nunmehr 0,4 erhöht. Da die vorhandene Wohnbebauung drei Vollgeschosse aufweist, wird analog die GFZ von 0,9 auf 1,2 heraufgesetzt und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse dem Bestand angepaßt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO wird aufgrund der historisch bedingten heterogenen Bebauung, teilweise mit und ohne seitlichem Grenzabstand, verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird lediglich durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO geregelt. Unberührt davon gelten die landesrechtlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Planänderungsgebiet ist durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen. Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Wasser, Strom und Gas ist durch entsprechend vorhandene Leitungen in den Straßenflächen sichergestellt. Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine begrenzte bauliche Erweiterungsmaßnahme handelt, wird der wirtschaftliche Aufwand einer nach § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetzes (LWG NW) erforderlich werdenden Versickerung von Niederschlagswasser unter Bezug auf § 51 a Abs. 4 LWG NW als unverhältnismäßig angesehen.

5. 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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich des Plangebietes keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

6. Verdacht auf Hausmüllablagerungen

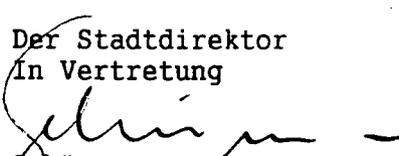
Nach dem städtischen Kataster über Altablagerungen und gefahrenverdächtige Altstandorte grenzt nordöstlich an das Planänderungsgebiet eine Fläche mit Hausmüllablagerungen. Aufgrund dieses Altablagerungsverdacht wurde am 22.05.1996 auf dem zur Bebauung anstehenden Eckgrundstück mittels eines Kleinbaggers ein Schurf mit 1 m Tiefe eingerichtet. Im Aushubmaterial bzw. an den Schurfwänden konnten keine Abfallablagerungen festgestellt werden. Bei dem Bodenaushubmaterial handelte es sich um steinige Anschüttungen ohne fremde Beimengungen. Nach Auffassung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist somit eine Gefährdungsabschätzung vor Baubeginn nicht erforderlich. Da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen, kann auf eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet werden.

7. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 04.06.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schönemann
Techn. Beigeordneter

03.06.96
