

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 555 "Wehberg, 4. Änderung"

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Evangelische Christus-Kirchengemeinde Lüdenscheid teilte der Stadt Lüdenscheid mit, daß sie das unbebaute Grundstück an der Straße Breitenfeld, gegenüber der Markuskirche für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt. Sie beantragt daher die Ausweisung des Grundstückes als Gemeinbedarfsfläche aufzuheben und in eine Wohngebietsausweisung umzuwidmen, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstückes mit Wohngebäuden zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sowie der Bebauungsplan Nr. 555 "Wehberg" aus dem Jahre 1978 sehen in diesem Bereich des Stadtteils den Bau eines Kindergartens und einer Kirche vor. Beide Einrichtungen sind bereits auf dem gegenüberliegenden Grundstück nördlich der Straße "Breitenfeld" realisiert, so daß durch die vorgesehene Änderung der Nutzung eine kirchliche Unterversorgung des dortigen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Das etwa 4.000 m² große Grundstück eignet sich sehr gut zur Aufnahme von Mehrfamilienhäusern. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine bauliche Verdichtung des dortigen Bereiches mit Wohngebäuden städtebaulich wünschenswert.

Um die beabsichtigte Wohnnutzung auf der beschriebenen Grundstücksfläche realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid sowie die damit verbundene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 "Wehberg" erforderlich.

1.1 Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Nach einer Flächenbilanzierung und einer Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahre 1990 ist die Stadt Lüdenscheid in ihrem Stadtgebiet bisher von einer jährlichen Grundnachfrage nach ca. 150 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

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 in den Jahren 1991 und 1992 rückläufig war, aber bereits im ersten Halbjahr 1993 angezogen und den Vorjahreswert wieder überstiegen hat.

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.

Die heute drängenden Wohnungsprobleme erfordern nach Schätzungen der Stadtverwaltung zur Bedarfsdeckung innerhalb Lüdenscheids eine durchschnittliche Wohnungsneubaurate von 300 - 400 WE pro Jahr, um den Rückstau aus dem überproportionalen Anstieg der Gesamteinwohnerzahlen in den Jahren 1988 bis 1990 zu bewältigen.

Eine Untersuchung der jährlichen Schlußabnahmen von Wohngebäuden innerhalb Lüdenscheid 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.

Für die Gemeinden des Märkischen Kreises (mit Ausnahme der Gemeinde 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 Personen - Kündigungssperrfristenverordnung - 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 landesrechtlichen Beleg für einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung innerhalb ihres Stadtgebietes.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 "Wehberg" verfolgt die Stadt Lüdenscheid das planungsrechtliche Ziel, eine bestehende unbebaute Baulücke im Bereich der Ortslage Wehberg einer Wohnbebauung zuzuführen, um der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes dient 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 beim Regierungspräsidenten 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 erforderliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wurde in diesem Zusammenhang eingeleitet.

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 555 unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 des BauGB-MaßnahmenG unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß des Rates ohne vorlaufendes Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 des BauGB direkt in Kraft zu setzen.

2. Wesentlicher Inhalt der Planänderung

Der Bereich um das unbebaute Kirchengrundstück wurde entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben mit Wohngebäuden bebaut. Unter Berücksichtigung der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung ist eine Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen, wobei die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungskategorien analog zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 555 übernommen wird.

Danach sind Wohnfolgenutzungen wie z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sie mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Schutz des ruhigen Wohnumfeldes im dortigen Bereich verbietet die Zulässigkeit der in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien.

Da die unmittelbare Umgebung um das Kirchengrundstück von einer II-geschossigen Bauweise geprägt ist, wird für die geplanten Wohnbauflächen eine maximale II-Geschossigkeit festgelegt, um eine Neubebauung höhenmäßig in den Gebäudebestand einzufügen.

Eine überschlägliche Berechnung der baulichen Ausnutzbarkeit auf den geplanten Wohnbauflächen zeigt, daß bei einer II-Geschossigkeit eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 ausreichend ist. Unter diesen planungsrechtlichen Voraussetzungen können auf dem Grundstück ca. 30 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Grundstückszuschnitt des Flurstückes 929 eröffnet aufgrund des relativ großen seitlichen Abstandes zum angrenzenden Kirchengrundstück die Möglichkeit einer angemessenen Gebäudeerweiterung. Zu diesem Zweck soll die überbaubare Grundstücksfläche seitlich zur Gebäudeaußenkante um 5,0 m erweitert werden, so daß ein Anbau zulässig wird. Die für das bestehende Gebäude Nr. 33 geltende WR-Gebietsfestsetzung sowie die II-geschossige Bauweise werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Auf die Festlegung einer GRZ und GFZ wird verzichtet, damit für ein Grundstück nicht zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden (vgl. §§ 19 und 20 der BauNVO '77 und der BauNVO '90) gelten. Das Ausmaß der Gebäudeerweiterung ist durch die II-Geschossigkeit und durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage gem. § 16 BauNVO hinreichend bestimmt.

Der Bebauungsplan enthält abweichend von § 3 der Garagenverordnung die Festsetzung, daß Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dieser Stauraum dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da Rangiermanöver innerhalb der Straßenfläche reduziert werden (der Wenderadius beim Einparken in die Garage führt nicht über die Gegenfahrbahn) andererseits steht das Kfz bei verschlossener Garage nicht in der Straßenverkehrsfläche. Zusätzlich kann durch diese Maßnahme der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück vermindert werden. In der Regel werden im Baugenehmigungsverfahren 1,25 bis 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit gem. § 47 der Landesbauordnung gefordert.

Der 5,0 m tiefe Stauraum vor der Garage läßt sich bei beengten Grundstücksverhältnissen als zusätzlicher Stellplatz anrechnen.

3. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Straße Breitenfeld erschlossen. Über einen städtischen Kanal in der Straßenfläche ist eine abwassertechnische Erschließung gesichert. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Versorgungsleitungen sichergestellt.

4. Lärmimmissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe

Im Zuge der beabsichtigten Wohngebietsausweisung wurde durch den Meß- und Prüfdienst des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Hagen die Lärm-Immissionsbelastung durch die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe entlang der Straße Am Drostenstück auf dem Kirchengrundstück untersucht. Das Ergebnis zeigt, daß der für ein WA-Gebiet anzusetzende Tages-Lärmimmissionsrichtwert von 55 dB(A) nahezu erreicht, aber nicht überschritten wird.

Der Lärmimmissionsrichtwert von 40 dB(A) für die Nacht wird deutlich unterschritten, da in den lärmverursachenden Betrieben, Lehrwerkstatt Kostal und Nietenfabrik F. R. Schulte, keine Nachtarbeit stattfindet.

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, Höhen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archeologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 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. Örtliche Bauvorschriften

Für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 555 "Wehberg" besteht eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aus dem Jahre 1977, die die Gestaltung der Dachflächen im Baugebiet regelt.

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Regelungen der Gestaltungssatzung durch örtliche Bauvorschriften konkretisiert, die somit die Gestaltungssatzung ergänzen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzung aufgenommen. Diese orientieren sich zusätzlich an den Gestaltungsvorschriften benachbarter Wohngebiete in Lüdenscheid.

Inhalt und Begründung:

- a) Festlegung von geeigneten Dachflächen und eines bestimmten-Anteils an Dachgauben wegen der Gesamtgestaltung des Baugebietes sowie der Besonnung der Gärten und Terrassen
- b) Festlegung der maximalen Höhe der Einfriedigungen, um eine gestalterische Einheit zu erreichen und Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung zu vermeiden

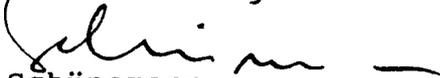
7. Kosten und Folgeverfahren

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

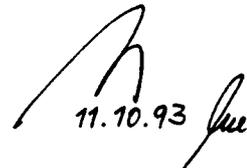
Lüdenscheid, ~~AA. 10~~ 1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Technischer Beigeordneter



11.10.93 *Sei*