

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 558

### "Schlittenbach", 8. Änderung

#### 1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 23.05.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 558 "Schlittenbach" setzt entlang der Breslauerstraße, Schützenstraße und des Memeler Weges ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. In der Breslauer Straße befinden sich zwischen den Häusern Nr. 68 und 72 sowie zwischen Nr. 72 und 76 zwei Baulücken, für die konkrete Bebauungsabsichten bestehen. Aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist eine bauliche Verdichtung durch Schließung der Baulücken zu befürworten.

Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung überschreiten bereits die im Plangebiet bestehenden Wohngebäude (Breslauer Str. Nr. 68 - 86, Schützenstraße Nr. 50, 52, Memeler Weg Nr. 1) die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6. Insbesondere im Bereich der o.g. Baulücken würden vergleichbare Wohngebäude das planungsrechtlich maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich überschreiten. Desweiteren setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, die der Schließung der Baulücken entgegensteht. Um diese jedoch zu ermöglichen und die vorhandenen Wohngebäude planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern, soll im Planänderungsgebiet das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 überarbeitet und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet 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 Gesamtbewölkerung 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 8. 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 soll durch die Planänderung nicht tangiert werden und wird daher aus dem Ursprungsplan übernommen. Aufgrund der Anwendung der BauNVO 1990 werden jedoch die Inhalte der Festsetzung modifiziert, so daß nun Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sind und eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen entfällt.

Eine überschlägige Berechnung der vorhandenen baulichen Ausnutzung auf den bebauten Grundstücken ergeben jeweils eine GRZ von 0,2 bis 0,48 ohne Neben-

anlagen, Garagen und Stellplätze samt Zufahrten sowie - bezogen auf Vollgeschosse - eine GFZ von 0,47 bis 1,45. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein WA (0,4 / 1,2) sind somit bereits im Bestand überschritten. Im Falle der Baulückenschließungen würden sich weitere Überschreitungen dieser Obergrenzen ergeben. Daher wird für den Bereich Schützenstr. Nr. 50 / 52 und Breslauer Str. Nr. 68 - 78 abweichend von den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Eine derart verdichtete Bebauungsstruktur entspricht der historischen baulichen Entwicklung in diesem Bereich des Stadtgebietes und ist auch städtebaulich vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da es sich um eine vorwiegend nach Süden ausgerichtete Häuserzeile auf einem Höhenrücken handelt, an die sich Gartenbereiche anschließen. Außerdem befinden sich direkt nördlich der Breslauer Straße als größere Freiflächen der Schützenplatz und in Richtung Honsel verschiedene Sportanlagen sowie in näherer Umgebung das öffentlich zugängliche "Loher Wäldchen", so daß die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung durch eine bevorzugte Situation des Standortes selbst ausgeglichen wird.

Aufgrund der Geringfügigkeit der noch zu bebauenden Grundstücksflächen ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Allein durch die Anwendung der BauNVO in der Fassung von 1990 ist einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze samt Zufahrten lediglich eine maximale Versiegelung von 75 % der Grundstücksfläche zulässig, während die dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegende BauNVO von 1962 auch eine vollständige Grundstücksversiegelung ermöglichte.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls nicht negativ berührt, da eine Anbindung an den ÖPNV bereits vorhanden ist und die Bauherren zusätzlicher Wohngebäude für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf ihrem Grundstück selbst Sorge zu tragen haben.

Im Bereich des Memeler Weges und der Breslauer Str. Nr. 80 - 86 wird das zulässige Höchstmaß der GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Einzelfall im Plangebiet vorliegende Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze samt Zufahrten bleiben im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Die festgesetzte GFZ von 0,9 läßt in untergeordnetem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die innerhalb der ersten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 558 "Schlittenbach" festgesetzte, maximal zulässige Anzahl von 3 Vollgeschossen entlang der Schützenstraße und der Breslauer Straße berücksichtigte den damaligen Gebäudebestand und soll unverändert im Rahmen der Änderungsplanung übernommen werden. Durch Dachgauben kann im Einzelfall bei den zum Teil sehr steilen Dächern baurechtlich nunmehr ein 4. Vollgeschoss vorliegen; dieses genießt jedoch Bestandsschutz. Um in dieser gewachsenen, höhenmäßig relativ einheitlich verlaufenden Randbebauung extreme Höhengsprünge zu vermeiden, wird zusätzlich eine Mindestgeschoßzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO wird aufgrund der historisch bedingten, heterogenen Bebauung, teilweise mit und ohne Grenzabstand, verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird lediglich durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO geregelt, die, um kleinere Gebäudeanbauten und -öffnungen wie Wintergärten etc. zu ermöglichen, von 10,5 m auf 14 m erweitert wird. Unberührt davon gelten die landesrechtlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung. Das Haus Breslauer Straße Nr. 80 wird wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der straßenseitigen Baugrenze überplant. Damit genießt es zwar Bestandsschutz, gleichzeitig ist aber gewährleistet, daß bei einer Neubebauung an gleicher Stelle die ansonsten einheitliche Bauflucht eingehalten wird.

Aufgrund der vorherrschenden geneigten Dachform wird aus gestalterischen Gründen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften bestimmt, daß nur geneigte Dachflächen zulässig sind.

#### 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 im wesentlichen nur um eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung handelt, die es ermöglicht, zwei Baulücken zu schließen, wird der wirtschaftliche Aufwand einer nach § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetzes (LWG NW) erforderlich werden den 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 des Denkmalschutzgesetzes 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).

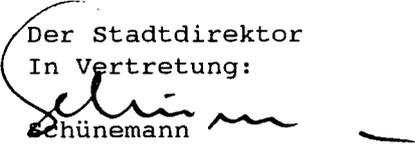
Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lüdenscheid sind im Bereich des Plangebietes keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

#### 6. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 06.03.1996

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
Schünemann  
Techn. Beigeordneter

 Bau Kä 28.02.96