Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 574 "Dukatenweg in der Fassung der 4. Änderung"

und zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 574 "Dukatenweg" in der Fassung der 4. Änderung

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der im Jahre 1969 in Kraft getretene Bebauungsplan wurde bereits dreimal geändert. Auf Antrag des Staatshochbauamtes und der Finanzverwaltung wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 4. Änderung wie folgt neu geändert:

a) Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Brückenbauwerkes über dem Dukatenweg,

b) Erweiterung der Baugrenzen auf dem Grundstück für Gemeinbedarf zugunsten des Finanzamtes und

c) Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 1,4 auf 1,8 auf dem gleichen Grundstück.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes trat im Jahre 1977 in Kraft. Das Planaufstellungsverfahren wird wiederholt, da wegen des Verdachts der Teilnahme befangener Ratsmitglieder Zweifel an der Rechtskraft des Bebauungsplanes entstanden sind.

Außerdem soll für den verdrängten Betrieb für Brennstoffhandel mit Kohlenlagerplatz in unmittelbarer Nähe eine Ersatzfläche ausgewiesen werden. Hierzu ist es notwendig, zwei weitere Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

2. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt in den Grundzügen mit dem Flächennutzungsplan überein. Ein Teil der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf zugunsten des Finanzamtes ist im Flächennutzungsplan bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Bereich soll nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Grundstücke entlang der Mathildenstraße zwischen dem Dukatenweg

und dem alten Evangelischen Friedhof, die bisher als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt waren, sollen ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Aus diesem Grunde soll zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Einrichtung der Katholischen Kirchengemeinde, im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes stehen Gebäude des Finanzamtes und der Feuerwehr der Stadt Lüdenscheid. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind mit Wohngebäuden bestanden. Zwischen dem Dukatenweg und der Mathildenstraße befindet sich im westlichen Bereich ein Grundstück, das von einer Kohlenhandlung als Lagerfläche benutzt wird. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohngebieten umgeben. Im Westen grenzt die Verkehrsfläche des Platzes vor der Christuskirche an das Bebauungsplangebiet an.

4. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und durch Gas-, Wasser- und Elektroleitungen versorgt.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit einer Ausnahme die bestehende bauliche Nutzung fest. Beiderseits des Dukatenweges wird ein allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke und im östlichen Bebauun-gsplanbereich eine Fläche für Gemeinbedarf für die Zwecke der Feuerwehr und des Finanzamtes festgesetzt.

Die Fläche für das Finanzamt umfaßt auch den Bereich des bisherigen Kohlenlagerplatzes. Die damit verbundene Beeinträchtigung der Belange des Eigentümers des Kohlenlagerplatzes wird angesichts der großen Bedeutung des Neubaues des Finanzamtes für die Struktur der Stadt Lüdenscheid für gerechtfertigt gehalten. Für die Stadt Lüdenscheid als Entwicklungsschwerpunkt erster Ordnung sind derartige zentrale Einrichtungen für einen großen Versorgungsbereich städtebaulich erstrebenswert. Damit wird der bisher in der Stadt Lüdenscheid unterdurchschnittlich entwickelte tertiäre Wirtschaftsbereich gestärkt. Zur Erweiterung des Finanzamtes bietet sich in der Nachbarschaft nur der Kohlenlagerplatz an, da andere Nachbargrundstücke des bestehenden Finanzamtes bereits mit relativ wertvoller Bausubstanz bebaut wurden.

Um den Belangen des o. g. Betriebes jedoch Rechnung zu tragen, werden die Grundstücke entlang der Mathildenstraße östlich des Dukatenweges als Mischgebiet festgesetzt, um die Möglichkeit zu eröffnen, hier einen Brennstoffhandel zuzulassen.

Die auf dem Finanzamtsgrundstück vorgesehene hohe Verdichtung wird dadurch ausgeglichen, daß auf dem gegenüberliegendem Baugrundstück für Gemeinbedarf große Flächen für den ruhenden Verkehr bereitstehen. Auf dem betroffenen Grundstück selbst wird eine große Anzahl von Einstellplätzen in Parkgeschossen zusätzlich geschaffen. Trotz der Verdichtung können die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten werden, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

6. Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes bereits vollständig erschlossen ist. Soweit Kosten durch die Überbauung des Dukatenweges anfallen werden sind sie durch den Veranlasser, die Finanzverwaltung, zu tragen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Der Erwerb der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf soll nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis erfolgen. Sollte eine freiwillige Einigung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und Nutzern der Baugrundstücke für Gemeinbedarf nicht zustande kommen, besteht die Möglichkeit gemäß Bundesbaugesetz, die Grundstücke zugunsten des Nutzungsberechtigten - hier der Finanzverwaltung - zu enteignen.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Die Verwirklichung des Gebäudes für das Finanzamt auf dem Grundstück des Kohlenlagerplatzes kann sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände des Eigentümers und Kohlenhändlers auswirken. Durch die Festsetzung der östlich des Dukatenweges gelegenen Grundstücke als Mischgebiet wird dem Kohlenhändler jedoch die Möglichkeit gegeben, seinen Kohlenhandel in diesen Bereich zu verlagern. Im übrigen vertritt die Stadt die Auffassung, daß durch die dem Wert des Kohlenlagers entsprechende Entschädigung der Eigentümer in die Lage versetzt wird, die ihn betreffenden wirtschaftlichen Nachteile aufzufangen. Weitere soziale Maßnahmen hält die Stadt daher nicht für erforderlich.

Lüdenscheid, 22.05.1980

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Schünemann)
Techn. Beigeordneter 22.5.80