

rechtskräftig seit 27.04.1990  
R. Lilo

Stadt Lüdenscheid  
- Planungsamt -

Für Belegung gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
§ 4 Abs. 1 BauGB

## B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 579 (B)

"Annabergstraße"

4. Änderung

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist südlich der Wendeanlage der Annabergstraße eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, welche die Zweckbestimmungen "Kirche" und "Kindergarten" trägt. Die Bebauung dieser Gemeinbedarfsfläche kann als abgeschlossen betrachtet werden. Auf einem noch unbebauten Grundstücksteil ist in Folge des Zuschnittes sowie seiner geringen Größe eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung nicht mehr realisierbar. Somit stellt sich die Frage nach einer neuen städtebaulich sinnvollen Nutzung dieses Teils der Gemeinbedarfsfläche.

### 2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die Änderung der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche in ein anderes Baugebiet orientiert sich an den in der Umgebung festgesetzten Baugebiete. Auf den benachbarten bzw. angrenzenden Grundstücken setzt sowohl der Bebauungsplan Nr. 579 "B" als auch der Bebauungsplan Nr. 596 allgemeine bzw. reine Wohngebiete fest. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, für den zur Änderung anstehenden Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Um die Einfügung des künftigen Gebäudes in die vorhandene Bebauung der Annabergstraße zu gewährleisten, soll das Maß der baulichen Nutzung von dem benachbarten Wohngrundstücken unverändert übernommen werden. Somit wird hier eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gegenüber den bisher zulässigen Ausnutzungsziffern bedeutet die beabsichtigte Festsetzung eine geringere Ausnutzbarkeit. Bei der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche hatte sich jedoch gezeigt, daß die festgesetzten Ausnutzungsziffern zu hoch angesetzt waren und bei keinen der inzwischen realisierten Bauvorhaben vollständig ausgenutzt wurden.

Eine weitere Änderung besteht in der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche von heute bis zu 32 m auf künftig 20 m Bautiefe. Die auf der Gemeinbedarfsfläche realisierten Bauvorhaben (Hausnr. 44 und 46) hatten die bisher sehr großzügig bemessene Bautiefe nicht ausgenutzt, sondern wurden von Ihrem Bauherrn relativ dicht an die im Norden an das Baugrundstück grenzende Annabergstraße gesetzt. Auf diese Weise entstanden großzügige nach Süden ausgerichtete Grundstücksbereiche. Dieses Bebauungsprinzip soll auch für den ungewidmeten Teil der Gemeinbedarfsfläche, d. h. dem künftigen allgemeinen Wohngebiet gelten.

Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann verzichtet werden, weil durch die erläuterte Umwidmung die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht geändert werden. Der überwiegende Teil der Gemeinbedarfsfläche bleibt auch weiterhin im Bebauungsplan Nr. 579 "B" als Gemeinbedarfsfläche erhalten.

### 3. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) keine Kosten.

Lüdenscheid, 11.08.1989

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

8.8.1989  
