Stadt Lüdenscheid
- Planungs- und Umweltamt -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 708

"Stüttinghausen-Ost", 8. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost", 4. Änderung - rechtskräftig seit dem 31.12.1985 - setzt beidseitig des Nietenberger Weges Wohnbauflächen fest. Nördlich der Wendeanlage werden die Baugrundstücke über einen 32,0 m langen und 3,0 m breite Stichweg erschlossen, der in einen in Richtung Buschloher Straße führenden Fußweg übergeht. Dieser öffentliche Fußweg begrenzt durch seinen schrägen Verlauf das Endgrundstück. Der Fußweg ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden, er konnte bislang aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht gebaut werden. Der Stadt Lüdenscheid liegt ein Antrag auf eine nördliche Verlegung des Fußweges in der Form vor, daß sich ein günstigerer Grundstückszuschnitt ergibt, der über eine Weiterführung der überbaubaren Grundstücksfläche zwei zusätzliche Einfamilienhäuser ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese zusätzlichen Einfamilienhäuser im dortigen Bereich keine Bedenken, zumal dadurch das Wohngebiet zur anschließenden freien Landschaft im Sinne einer Arrondierung eindeutig abgegrenzt wird.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 "Stüttinghausen-Ost" planungsrechtlich erforderlich. Die Planänderung ist aufgrund der relativ kleinen Fläche nicht flächennutzungsplanrelevant.

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 1987 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 und 1995 waren es 278 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 Arrondierung der dortigen Einfamilienhausbebauung, um damit letztendlich auch der hohen Wohnraumnachfrage auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken 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 Dekkung 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. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Die 18,0 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche wird in einem Abstand von 15,0 m parallel zur Flurstücksgrenze der Parzelle 222 weitergeführt, so daß sich nunmehr ein günstigerer Grundstückszuschnitt mit zwei zusätzlichen Wohnbaugrundstücken ergibt. Aufgrund der dortigen Topographie und vorherrschend westlicher Winde hält die Untere Forstbehörde eine Abstand von 15,0 m zwischen der Baufläche und dem östlich angrenzenden Fichtenwald für ausreichend.

Die Art der baulichen Nutzung (WR) wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Es sind weiterhin nur Einzelhäuser in I-geschossiger Bauweise zulässig. Die GRZ und die GFZ werden mit 0,25 festgesetzt. Um eine optimale städtebauliche Einfügung der zusätzlichen Wohngebäude in die Umgebung sicherzustellen, werden die Regelungen über örtliche Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan ebenfalls übernommen.

4. Verkehrliche Erschließung / Fußweg

Die bestehende 3,0 m breite Mischverkehrsfläche wird im gleichen Radius um rund 50,0 m nördlich bis an die landwirtschaftliche Fläche verlängert und in ihrem Gesamtverlauf auf 3,50 m verbreitert. Da die geplante Mischverkehrsfläche eine Gesamtlänge von rund 80,0 m aufweist, wird eine PKW-Wendeanlage eingerichtet. Die Durchführung und Finanzierung dieser Erschließungsanlage wird durch einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag geregelt.

Durch die Arrondierung der dortigen Wohnbebauung ergäbe sich die Notwendigkeit zu einer nördlichen Verschiebung des im Ursprungsplan vorgesehenen öffentlichen Fußweges in ein topographisch sehr steiles Hanggelände. Bei einer natürlichen Geländeneigung von 28 % im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wären Treppenstufen erforderlich. Insbesondere die sehr viel steilere, bewaldete Böschung in der parallel zur Buschloher Straße verlaufenden öffentlichen Grünfläche müßte für eine Fußwegeverbindung durch eine baulich aufwendige Treppenanlage überbrückt werden. Der Höhenunterschied zwischen der Buschloher Straße und dem Nietenberger Weg ließe sich somit nur durch eine kosten- und unterhaltungsintensive Treppenanlage überwinden, die zudem für ältere oder behinderte Menschen, für Kleinkinder sowie für Frauen/Männer mit Kinderwagen kaum einen Nutzen brächte. Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes soll die ursprünglich vorgesehene Fußwegeverbindung daher aufgegeben werden.

5. Entwässerung

Die Entwässerung der Wohngebäude entlang des Nietenberger Weges erfolgt über eine vorhandene Trennkanalisation. Das geplante südliche Wohngrundstück läßt sich gleichfalls über dieses Trennsystem entwässern. Das Oberflächenwasser des hinteren Grundstückes kann nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid aufgrund der vorhandenen Kanalhöhen nicht im Freispiegelgefälle in den Regenwasserkanal gelangen. Für diese Teilflächen bietet sich eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort an. Nach § 51 a Abs. 4 des Landeswassergesetzes (LWG NW) ist Niederschlagswasser von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen, wenn es ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall für das südliche Baugrundstück durch die Möglichkeit eines Anschlusses an die vorhandene Trennkanalisation vor, so daß hier Beseitigungsmaßnahmen nach § 51 a Abs. 1 LWG NW nicht erforderlich sind. Trotz der Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandene Trennkanalisation gemäß § 51 a Abs. 4 LWG ist jedoch grund-

sätzlich eine vorrangige Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort anzustreben.

6. Eingriffsregelung

Die durch die Planänderung bezweckte Arrondierung der Einfamilienhausbebauung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Die Aspekte des Natur und Umweltschutzes sind nach einer ökologischen Bestandsaufnahme lediglich in den Bereichen Biotop- und Artenschutz, Gewässerhaushalt und Boden tangiert. Da es sich um eine Fichtenschonung handelt, finden sich weder faunistische noch floristische Besonderheiten ein. Als Ausgleichsfläche vor Ort bietet sich die zur Zeit mit jungen Fichten bestockte, nördlich angrenzende Parzelle 61 an. Der Grundstückseigentümer (gleichzeitig Planungsbegünstigter) ist bereit, dort Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Um die Windwurfgefahr zu minimieren, soll die Bepflanzung in Richtung zur Wohnbebauung in einen standortgerechten Strauchbewuchs übergehen. Die Durchführung der im Rahmen der Öko-Bilanzierung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die genauen Baum- und Straucharten und -mengen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eingriffsverursacher bzw. Planungsbegünstigten bis zum Satzungsbeschluß öffentlichrechtlich geregelt.

7. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 19.01.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Dr. Schröder
Beigeordneter

15.01.98