

B e g r ü n d u n g

für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 590 "Unterer Ramsberg" zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 24. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 590 "Unterer Ramsberg"

I . Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan, der im Jahre 1965 aufgestellt wurde, setzt für den gesamten Planbereich WR-Gebiet (reines Wohngebiet) fest. Die Nutzung auf dem Grundstück Am Ramsberg Nr. 18, auf dem eine Gravieranstalt untergebracht ist, verstößt gegen die Festsetzung reines Wohngebiet. Auch die Nutzung des Grundstücks Am Ramsberg Nr. 22, auf dem ca. 18 Garagen untergebracht sind, stimmt mit der Festsetzung reines Wohngebiet nicht überein. Beide Nutzungen sollen aber beibehalten werden. Der Graveurbetrieb stört die benachbarte Wohnnutzung kaum und stellt einen typischen Lüdenscheider Kleinbetrieb dar, dessen Auslagerung nicht mehr im Interesse der Stadtentwicklung liegt. Die 18 Garagen helfen mit, das große Stellplatzdefizit im Bereich des westlich angrenzenden Wohnbereichs zu mindern.

Da nunmehr auch auf dem Grundstück Am Ramsberg Nr. 20 eine Nutzung untergebracht werden soll - ein Beerdigungsunternehmen -, die der Festsetzung reines Wohngebiet nicht entspricht, ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in der Weise zu ändern, daß die bestehende und die künftige Nutzung Bestand haben kann.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Auffassung über die Notwendigkeit und den Umfang der Sanierung gewandelt. Die Nutzungen die am Ramsberg bestehen entsprechen durchaus einer gewachsenen städtebaulichen Struktur und sind ortstypisch. Sie können ohne Schaden für die städtebauliche Entwicklung beibehalten werden, sofern eine Störung für das Wohnen unterbleibt.

II . Die Einfügung in die übergeordnete Planung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weichen hinsichtlich der Grundstücke Am Ramsberg Nr. 20 und 22 von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht im vollen Umfang aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die nunmehr beabsichtigte Bebauungsplanänderung nähert die Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an.

Weil der Flächennutzungsplan die unterschiedlichen Nutzungsarten parzellenscharf darstellt, ist jedoch auch eine geringfügige Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Umständen nicht als "Entwicklung" des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz anzusehen. Daher soll zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Änderung bezieht sich auf zwei Grundstücke:

Das Grundstück Am Ramsberg Nr. 18, das bisher als allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde, soll künftig als Mischgebiet dargestellt werden.

Das Grundstück Am Ramsberg Nr. 22, das bisher als reines Wohngebiet dargestellt wurde, soll künftig als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Damit bleibt die abgestufte Art der Nutzung vom westlich gelegenen reinen Wohngebiet über ein allgemeines Wohngebiet zum östlich gelegenen Mischgebiet bestehen.

III. Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes treten an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Betroffen von der Änderung ist nur das im Plangebiet mit einer Grenze besonders umrandete Änderungsgebiet.

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Das Grundstück Am Ramsberg Nr. 18 ist mit einem nichtstörenden Gewerbebetrieb bebaut. Auf den Grundstücken Am Ramsberg Nr. 20 und 22 befinden sich im straßennahen Bereich Wohnhäuser. Auf dem Grundstück Am Ramsberg Nr. 22 befindet sich im hinteren Bereich eine größere Garagenanlage. Westlich des Änderungsbereiches dehnt sich das reine Wohngebiet Am Ramsberg aus, das nicht durch störende Nutzungen unterbrochen ist. Östlich des Planbereiches befindet sich ein typisches Mischgebiet mit Kleinbetrieben, einem Kindergarten, Dienstleistungseinrichtungen (Läden, Praxen) und Wohngebäude.

V. Erschließung und Versorgung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen, Wasser- und Stromleitungen sowie Abwasserleitungen sind in der Straße Am Ramsberg vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Ramsberg nur in sehr unerheblicher Weise. Bei ca. 2.500 Fahrzeugbewegungen pro Tag im Bereich des Änderungsgebietes werden künftig eine zu oder Abnahme von ca. zwei bis sechs Fahrzeugen pro Tag erwartet.

VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Für das Grundstück Am Ramsberg Nr. 22 wird anstelle des bisherigen WR-Gebietes ein WA-Gebiet festgesetzt. Die Grundstücke Am Ramsberg Nr. 18 und 20 werden im straßen-nahen Bereich als Mischgebiet im Hinterbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit wird der bestehenden Nutzung Rechnung getragen und die Absicht der Stadt verdeutlicht, hier keine Nutzungs-änderungen mehr vorzunehmen. Die bestehende Nutzung fügt sich als ortstypische stadtkernnahe Mischbauweise in das stadtplanerische Gesamtkonzept ein.

VII. Kostenschätzung und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Weitere Folgemaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Lüdenscheid, 28.5.82

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter