

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Wettringhof", 2. Änderung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 08.07.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 "Wettringhof" setzt den Bereich beidseitig des Habbecker Weges als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,3 fest.

Der Stadt Lüdenscheid liegt ein Antrag für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 577 vor, um auf der Freifläche neben dem Wohngebäude Nr. 12, die derzeitig als Hausgarten genutzt wird, ein zusätzliches Einfamilienwohnhaus errichten zu können. Dieses Vorhaben ist nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 derzeit unzulässig, da der Neubau aufgrund der bestehenden Baugrenzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine Bebauung der Baulücke zwischen den Gebäuden Nr. 12 und 14 keine Bedenken, zumal die Fläche durch den Habbecker Weg bereits erschlossen ist. Ferner ist die Stadt Lüdenscheid bestrebt, die Nachverdichtung nur locker bebauter Flächen in bebauten Ortslagen anstelle einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft zu unterstützen. Sie sieht darin einen Beitrag zur Einhaltung der Bodenschutzklausel des § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB), wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für Reine Wohngebiete dar. Insofern ist die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

2. Umfang der Planänderung

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Baulückenschließung zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche parallel zum Habbecker Weg erforderlich. Die derzeitig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auf den Parzellen 577 und 277 werden durch eine 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und mit einer Tiefe von 18 m verlaufende Baufläche miteinander verbunden. Die bestehende Art und das bestehende Maß der baulichen Nutzung werden nicht überplant und bleiben unverändert. Diesbezüglich gelten weiterhin die entsprechenden, auf der Baunutzungsverordnung von 1962 basierenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Wettringhof" fort.

3. Erschließung / Entwässerung

Die neue überbaubare Grundstücksfläche ist über die vorhandene Straßenfläche erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch entsprechende Versorgungsleitungen in der Straßenfläche sichergestellt.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal im Habbecker Weg. Die geplante Baufläche soll gleichfalls über diesen Mischwasserkanal entwässert werden. Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um Baugrundstücke handelt, die bereits vor dem 01.01.1996 in Teilbereichen bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, greift § 51 a LWG laut Abs. 1 nicht.

3. Eingriffsregelung

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) sind Eingriffe zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden und falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, auszugleichen und zu ersetzen. Entsprechend § 1 a BauGB sind im Bebauungsplan geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB, zu treffen.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Grundstück A (Flurstück 277, 278) hat eine Größe von 1.417 m², das Grundstück B (Flurstück 577) eine Größe von 1.233 m².

Nach derzeitigem Planungsrecht und unter der Voraussetzung einer ebenerdigen Bebauung mit einer zulässigen GFZ von 0,3 wären das Grundstück A mit einer Geschossfläche von maximal 425,1 m² und das Grundstück B mit einer Geschossfläche von maximal 366,9 m² bebaubar.

Diesen maximalen Ausnutzungswerten stehen überbaubare Grundstücksflächen von vorhanden 400 m² (geplant 769 m²) auf dem Grundstück A und von vorhanden 425 m² (geplant 641 m²) auf dem Grundstück B gegenüber.

Diese Bauspiegel sind derzeitig auf dem Grundstück A erst zu 150,5 m² und auf dem Grundstück B erst zu 153,3 m² ausgeschöpft.

Lediglich im Falle des Grundstückes A erlaubt die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche eine zusätzliche Versiegelung von 25 m², die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 nicht zulässig wären. Die unveränderte GFZ von 0,3 grenzt folglich das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ein. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird lediglich die Lage der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück neu definiert.

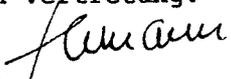
In ökologischer Hinsicht wird dieses Maß an zusätzlicher Versiegelung für unbedeutend erachtet, so dass die vorliegende Planänderung als nicht ausgleichsrelevant zu werten ist, da nicht wesentlich oder über das bisherige, baurechtlich mögliche Maß in die Umweltbelange eingegriffen wird.

4. Kosten

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

Lüdenscheid, 16.01.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung:


Ziemann
Techn. Beigeordnete

13.01.2000 