Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 516 "Honsel-Süd"

3. Änderung

zugleich

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes

I. Anlaß der Planänderung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine umfangreiche Fläche für Gemeinbedarf (früher: Baugrundstück für Gemeinbedarf) mit der Zweckbindung "Kirche" festgesetzt. Die für dieses Kirchenzentrum zuständige Kirchengemeinde St. Peter und Paul hat den Antrag gestellt, die überbaubere Fläche innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche zu vergrößern.
Die durch diesen Antrag notwendig gewordene Bebauungsplanänderung wird zum Anlaß genommen, die bisher für das Kirchengrundstück bestehende Doppelfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - aufzuheben. Eine derartige Doppelfestsetzung ist nach heutiger Rechtsauffassung nicht mehr erforderlich.

Die Flächengröße der im rechtskräftigen Bebauungsplan z. Z. noch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche beruhte auf inzwischen überholten Planungskonzeptionen der Kirchengemeinde sowie des Bistums Essen. Nach heutigen Vorstellungen kann die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Straße Honsel sowie des Reinerzer Ringes verkleinert werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die nicht mehr benötigten Grundstücksflächen in städtebaulich sinnvoller Weise in die Umgebung einzubinden.

Aus dieser Planungsabsicht leitet sich die Notwendigkeit ab, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren entsprechend den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern. Darüber hinaus soll für die im Bereich der Straßen Honsel und Reinerzer Ring angrenzenden Gebiete eine Übereinstimmung zwischen den Bauleitplänen hergestellt werden.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Wie bereits erwähnt, sollen Teilbereiche der bisher als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen sowie der Bebauungsplanfestsetzungen in diesem Bereich als Mischgebiete dargestellt werden. Der Änderungs-

bereich wird darüber hinaus auf die im Bereich der Straßen Honsel und Reinerzer Ring angrenzenden Flächen ausgedehnt, um hier eine Übereinstimmung zwischen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem Flächennutzungsplan zu erreichen. Diese Flächen werden von ihrer heutigen Darstellung als allgemeines Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewidmet.

Die Begründung für die Darstellung als Mischgebiet ist in der ehemaligen Dorflage Honsel zu sehen. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen richteten sich in den ehemaligen Gehöften überwiegend gewerbliche Nutzungen ein, so daß bei der Jahre später folgenden Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 516 die städtebauliche Planung sich an den ausgeübten Nutzungen orientierte und diese Flächen insgesamt als Mischgebiete festsetzte. Die Mischnutzung Wohnen und Gewerbe ist bis heute erhaltengeblieben, so daß es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, darauf in den Bauleitplänen Bezug zu nehmen.

III. Veränderung der überbaubaren Fläche, Abwägung zwischen den hierzu vorgebrachten unterschiedlichen Belangen:

Die Kirchengemeinde, die die Änderung beantragt hat, möchte auf der Südwestseite des bestehenden massiven Kirchengebäudes ein ein- bis zweigeschossiges Pfarrheim errichten, dessen Ausdehnung über die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche hinausragt.

Diese überbaubare Fläche ist bereits einmal auf Antrag der Kirchengemeinde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Süden hin vergrößert worden. Seinerzeit wurde die Vergrößerung der überbaubaren Fläche mit dem Wunsch begründet, hier einen Kirchturm zu bauen. Durch die inzwischen rechtswirksam gewordene 2. Änderung ist dadurch die überbaubare Fläche bereits so weit vergrößert worden, daß südlich der Kirche noch eine Bebauungstiefe von 18 m zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche ließe sich das Raumprogramm für das beantragte Pfarrheim unterbringen. Die Planung der Kirchengemeinde geht jedoch dahin, das künftige Pfarrheim mit seiner Längsachse parallel zur Honseler Straße und damit parallel zu den Höhenschichtlinien des Grundstückes zu errichten. Dadurch wird eine bessere Einfügung des Gebäudes in die Umgebung angestrebt, zugleich läßt sich bei dieser Stellung des Gebäudes die Hanglage des Grundstücks besser ausnutzen. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze in Richtung Süden um ca. 9 m.

Beantragt ist jedoch, die Baugrenze um ca. 25 m bis an die südlich verlaufende Straße Reinerzer Ring zu verschieben.

Es ist heute nicht mehr eindeutig feststellbar, warum der ursprüngliche Bebauungsplan diese südlich der Kirche gelegene Fläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt hat. Vermutlich sollte hier der sich aus der Kirchennutzung des übrigen Grundstücks ergebene Stellplatzbedarf untergebracht werden. Denkbar wäre auch die Nutzung dieser Fläche für kirchliche Veranstaltungen unter freiem Himmel, wie sie an Festtagen bei schönem Wetter

durchgeführt werden können. Zweifellos war eine Nutzung dieser Fläche für kirchliche Zwecke von vornherein beabsichtigt und mußte auch von den benachbarten Grundstückseigentümern erwartet werden, als sie in Kenntnis dieses Bebauungsplanes dort ihre Wohngebäude errichteten.

Mit der Veränderung der überbaubaren Fläche auf diesem südlich der Kirche gelegenen Grundstück sind für die benachbarten Grundstückseigentümer zunächst keine unmittelbaren Beeinträchtigungen erkennbar. Anstelle der bisher möglichen Nutzung als Parkplatz oder für Festveranstaltungen im Freien tritt die Nutzung des Grundstückes in einem geschlossenen Gebäude, wodurch keinesfalls stärkere Emissionen für die Nachbarschaft verbunden sein müssen.

Dabei wird vorausgesetzt, daß das von der Kirche geplante Pfarrheim im Sinne der Festsetzung "Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" genutzt wird. Die Konkretisierung des Gemeinbedarfs durch den Zusatz"Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" verdeutlicht, daß diese Fläche vornehmlich kirchlichen Veranstaltungen dienen soll. Das bedeutet, daß eine Nutzung der Fläche oder der Gebäude auf dieser Fläche, die nach allgemeinder Erfahrung als "kirchenfremd" empfunden werden muß, nicht von dieser Festsetzung erfaßt wird. Die Stadt muß bei ihrer Erwägung davon ausgehen, daß eine "kirchentypische" Nutzung des Pfarrheimes geplant ist und braucht sich bei ihren Überlegungen nicht davon leiten zu lassen, daß ein Pfarrheim regelmäßig untypisch genutzt wird.

In der Bürgeranhörung vorgetragene Bedenken benachbarter Bürger gründen sich auf Erfahrungen, die sie mit der ehemaligen Holzkirche nordlich der bestehenden Kirche gemacht haben. Dort sollen in der Vergangenheit wiederholt private Familienfeiern durchgeführt worden sein, die zu erheblichen nächtlichen Störungen durch laute Unterhaltungsmusik und alkoholisierte Feiergäste geführt haben. Derartige Störungen erwartet die Stadt von dem neuen Pfarrheim nicht, das sie durch eine Planänderung südlich des bestehenden Kirchengebäudes ermöglichen möchte. Dabei besteht die Auffassung, daß sich die Nachbarn eines Kirchengrundstückes Störungen, die von kirchlichen Einrichtungen normalerweise ausgehen, durchaus gefallen lassen müssen. Kirchliche Gebäude werden nicht nur in stiller Weise genutzt, sondern können auch für fröhliche Feste aus kirchlichem oder gemeindebezogenem Anlaß genutzt werden. Gewisse Störungen können dadurch mit dieser Nutzung verbunden sein, keinesfalls jedoch solche, wie sie in der Bürgeranhörung beschrieben worden sind.

Südlich und westlich der von der Änderung betroffenen Fläche setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet fest. In derartigen Gebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Das bedeutet, daß die Bewohner sogar auf unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Aktivitäten erwarten und dulden müssen, wie sie von kirchlichen Einrichtungen ausgehen können.

Westlich des von der Änderung betroffenen Grundstücks der Kirchengemeinde liegt ein reines Wohngebiet, für das die vorgenannte Feststellung nicht zutrifft. Deshalb ist beabsichtigt, die von der Kirchengemeinde beantragte Veränderung der überbaubaren Fläche so stark zurückzunehmen, daß der Abstand der überbaubaren Fläche zu den dort bestehenden Wohnhäusern sich nicht verringert. Auf diese Weise wird das bisher von der Kirchengemeinde vorgelegte Projekt nach wie vor realisierbar sein, spätere Erweiterungen sind jedoch dann ausgeschlossen.

Um andere mögliche Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebäude auszuschließen, soll zusätzlich eine Eingeschossigkeit für die Baufläche südlich der bestehenden Kirche festgesetzt werden. Hier war ursprünglich eine max. dreigeschossige Bauweise zulässig. Behinderung von Sichtbeziehungen, Beschattungen oder sonstige Nachteile die durch ein Heranrücken von Gebäuden denkbar wären, können auf diese Weise vermieden werden. Die bei der vorgesehenen Änderung nunmehr möglichen Gebäudeabstände von 38 m nach Süden und ca. 27 m nach Osten sind für ein eingeschossiges Gebäude als außerordentlich groß zu bezeichnen.

IV. Änderung der Doppelfestsetzung

Mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung"Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird die Absicht der Stadt verdeutlicht, daß das hier bestehende Gemeindezentrum der Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul bestehen bleiben und seine Entwicklungsmöglichkeiten beibehalten sollen.

Die bisher zugleich für dieses Baugebiet bestehende Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" soll ersatzlos aufgegeben werden. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan hat für alle betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer deutlich gemacht, daß die Stadt hier ein kirchliches Gemeindezentrum beabsichtigte. Die zusätzliche Festsetzung allgemeines Wohngebiet war nur erforderlich, um eine Genehmigung für den Bebauungsplan zu erhalten. Inzwischen ist eindeutig geklärt worden, daß es derartiger Doppelfestsetzungen nicht bedarf, um die beabsichtigte Art der Nutzung zu konkretisieren.

V. Teilweise Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiete

Weiter oben wurde bereits erläutert, daß die Kirchengemeinde sowie das Bistum Essen ihre ehemaligen Planungskonzeptionen in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche geändert haben. Diese Flächen werden damit langfristig für neuere städtebauliche Konzeptionen verfügbar. Aufgrund der hier ausgeübten Nutzungen sowie des umgebenden Gebietscharakters sollen die freiwerdenden Grundstücksflächen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugeführt werden. Deshalb erfolgt hierfür die Festsetzung nach § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiete. Die in dem Nutzungskatalog dieses Paragraphen als zulässig aufgeführten Tankstellen sollen

wie in den rechtskräftig festgesetzten umgebenden Mischflächen als unzulässig gelten. Tankstellen würden hier erheblichen Verkehr erzeugen, der nur durch reine und allgemeine Wohngebiete zu den möglichen Standorten hingeführt werden könnte. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach Abs. 3 sind nicht zulässig, da sie sich in den vorhandenen Gebietscharakter nicht einfügen würden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise richtet sich nach den angrenzenden Mischgebieten, so daß hier die Bildung einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung des Mischgebietes werden gegenüber dem heutigen Zustand keine schutzwürdigen Belange der Grundeigentümer beeinträchtigt. Auf den Flächen ist bereits heute die Mischnutzung Wohnen und Gewerbe vorhanden.

VI. Kosten

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keinerlei Kosten.

Lüdenscheid, den 22.09.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

8.9.1986
11.9.86

(Schünemann)
Techn. Beigeordneter