

## Begründung

### zum

### Bebauungsplan Nr. 555 "Wehberg", 3. Änderung

#### I. Erfordernis der Planänderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 555 setzt das Hintergelände von 2 mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnbauten als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" fest. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, daß an dieser Stelle des Bebauungsplangebietes kein öffentlicher Parkplatz erforderlich ist und er deswegen nur gelegentlich von wenigen Fahrzeugen benutzt wurde. Dieses mit Gebüsch umwachsene und mit einer Garagenzeile abgegrenzte Hintergelände wird von den Bewohnern der Umgebung offensichtlich nicht sicher genug eingeschätzt, so daß sie ihre Fahrzeuge lieber an anderer Stelle parken. Das damalige städtebauliche Ziel - die Unterbringung des ruhenden Verkehrs - kann hier aber dennoch verwirklicht werden, indem die öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet und privatisiert wird und somit planungsrechtlich die Möglichkeit zum Bau von Sammelgaragen geschaffen wird.

#### II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Änderungsbereich als Sondergebiet dar. Die beabsichtigten Bebauungsplanänderungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BBauG entwickelt worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich der Gebäude Im Olpendahl Nr. 2 und Nr. 4 als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung wird deswegen auch auf das bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flurstück Nr. 1328 ausgedehnt und insgesamt mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" versehen. Diese ergibt sich aus den vorhandenen Ladennutzungen der beiden erwähnten Gebäude. Neben Läden sind noch Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, weil sie die Zweckbestimmung des Ladengebietes sinnvoll ergänzen. Das Gebiet erfüllt die städtebauliche Funktion eines stadtteilbezogenen Einkaufszentrums mit einem entsprechenden Waren- und Leistungsangebot für den täglichen Bedarf. Die sich in Verbindung mit Wohnungen sowie Räumen für freie Berufe ergebende Nutzungsmischung führt zu einem Gebietscharakter, der eine Festsetzung als SO-Gebiet gem. § 11 BauNVO erfordert. Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung werden aus der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung unverändert übernommen. Die Fläche, die mit Garagen bebaut werden kann, ist durch Planzeichen kenntlich gemacht und mit dem Zusatz Ga (=Garagen) gekennzeichnet.

Die Durchführung dieser Bebauungsplanänderung könnte für die Bewohner der unteren Geschosse im Gebäude Im Olpendahl Nr. 2

die nachteilige Folge haben, daß ihr Wohnungsfeld durch die Aussicht auf den relativ monoton gestalteten Garagenhof beeinträchtigt wird. Deshalb wird für die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem o. g. Gebäude und dem Garagenhof eine Pflanzbindung festgesetzt. Entsprechend dem Planzeichen wird hierfür die Bepflanzung mit Sträuchern vorgeschrieben. Die Ausführung dieser Festsetzung wird als wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Garageneubauten angesehen. Die zulässig werdenden Garagenzeilen behindern nach ihrer Errichtung nicht die hintere Anlieferung des Lebensmittelmarktes im Gebäude Nr. 4.

Heute kann die Abfahrt der Lieferfahrzeuge noch über den öffentlichen Parkplatz und zwar unter Nichtbeachtung der Einstellordnung stattfinden, weil dessen geringe Auslastung kein Hindernis darstellt. Diese im Laufe der Jahre praktizierte Erschließungsform ist aber in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 555 nicht beabsichtigt gewesen. Deshalb wird die Abfahrt künftig nur noch in geänderter Form und zwar zwischen den beiden Garagenzeilen hindurch möglich sein. Die dort getroffenen Abmessungen stellen für die bislang benutzten LKW-Typen kein unüberwindliches Hindernis dar.

Der öffentliche Parkplatz wurde mit Wirkung vom 16.11.1969 formell dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Daher ist zum Zwecke der Durchführung dieser Bebauungsplanänderung ein förmliches Einziehungsverfahren erforderlich.

### III. Öffentliche Grünfläche

An das Sondergebiet grenzt nördlich eine bereits vorhandene Grünfläche an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Gärtnerische Anlage" festgesetzt ist. Da aus ihr ein kleiner Teilbereich herausgetrennt und in Sondergebiet umgewidmet werden muß, wird diese gesamte Grünfläche mit in die Bebauungsplanänderung eingezogen und mit der neuen Zweckbestimmung "Parkanlage" versehen. Die hier vorhandenen Bäume und Büsche werden für die nordöstlich angrenzenden Wohnbereiche als Sichtschutz auf die Garagananlage dienen.

### IV. Erschließung

Die Zufahrt zu den Garagen wird die gleiche sein, wie zu dem bisherigen öffentlichen Parkplatz. Eine Wendemöglichkeit besteht in ausreichenden Abmessungen auf dem Garagengrundstück zwischen den einzelnen Garagenzeilen. Da außer den Garagen keine weiteren Grundstücke zu erschließen sind, wird diese Erschließungsform als ausreichend erachtet.

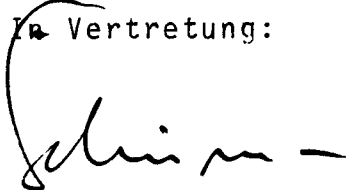
### V. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten. Durch den Verkauf der bisherigen Parkplatzfläche sowie des Teilbereiches der gärtnerischen Anlage werden sich für die Stadt Einnahmen ergeben.

Inwieweit die geänderten Festsetzungen zu Entschädigungs-  
forderungen führen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt  
noch nicht beurteilt werden.

Lüdenscheid, 15.10.1985

Der Stadtdirektor  
in Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

8.10.1985  
