

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 579 (B) "Annabergstraße"

in der Fassung der 3. Änderung

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

I. Anlaß der Planänderung

Die Evangelische Kreuzkirchengemeinde besitzt am Ende der Annabergstraße mehrere Grundstücke mit zusammen ca. 16.400 qm. Diese Grundstücke sind in dem Bebauungsplan "Annabergstraße" als Baugrundstück für den Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt.

Da die Kirchengemeinde die gesamte Grundstücksfläche für diese Zwecke nicht benötigt, andererseits aber ein akuter Mangel an brauchbaren Wohnungen für kirchliche Mitarbeiter besteht, beabsichtigt die Kirchengemeinde auf diesem Grundstück Wohngebäude zu errichten. Derartige Wohngebäude sind aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht zulässig.

Die Stadt beabsichtigt daher, dem Wunsche der Kirchengemeinde entsprechend, einen Teil des Baugrundstücks für Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die verbleibende Restfläche des Baugrundstücks für Gemeinbedarf ist groß genug, um noch weitere Gemeinbedarfseinrichtungen aufnehmen zu können.

Da mit der geplanten Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ein formelles Änderungsverfahren erforderlich.

II. Inhalt der Planänderung

Der östliche Teil des Baugrundstücks für Gemeinbedarf wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung der überbaubaren Flächen erfolgt über einen vom bestehenden Wendeplatz abzweigenden 5,50 m breiten befahrbaren Fußweg, der an seinem nordöstlichen Ende sich auf 3,00 m verengt. Diese Verkehrsfläche soll nur für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein. Um zu gewährleisten, daß die Verkehrsfläche nicht ständig

von Pkws benutzt wird, wird für das künftige Allgemeine Wohngebiet bestimmt, daß Garagen und Einstellplätze nur auf den hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zugelassen werden können.

Die Garagenflächen sowie die Flächen für Einstellplätze liegen unmittelbar am Rande des Wendeplatzes.

### III. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt dieses Gebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher nur möglich, wenn zugleich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden. Es ist beabsichtigt, einen Teil des als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Gebietes künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Zeit besteht für das Plangebiet der seit dem 09.10.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 579 (B) in der Fassung der 2. Änderung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 579 (B) "Annabergstraße" in der Fassung der 3. Änderung wird dieser Plan aufgehoben.

### V. Der Bestand innerhalb des Bebauungsplangebietes

Der Planbereich ist - bis auf einige Restgrundstücke - bebaut.

### VI. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

### VII. Die bauliche und sonstige Benutzung

Das Baugebiet ist mit Ausnahme der durch die Änderung festgesetzten befahrbaren Wohnwege vollständig erschlossen.

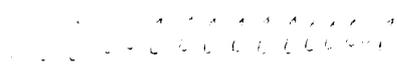
VIII. Kosten und Finanzierung

Für den Bau der befahrbaren Wohnwege entstehen der Stadt Lüdenscheid Kosten in Höhe von etwa 50.000,00 DM. Es ist beabsichtigt, daß die Erschließungskosten nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung über einen Erschließungsvertrag zu 90 % von dem Grundstückseigentümer und zu 10 % von der Stadt Lüdenscheid getragen werden.

Lüdenscheid, 28. Dezember 1977

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

  
(Crummenerl)  
Beigeordneter