

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 706

"Erweiterungsgebiet Lösenbach", 2. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bauleitplanung

Die Stadt Lüdenscheid hat in den Jahren 1985 bis 1987 den Bebauungsplan Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" aufgestellt, um die Bebauung des ursprünglichen Baugebietes Lösenbach westlich auszuweiten. Das Gebiet ist mittlerweile entsprechend den planerischen Vorgaben mit Wohngebäuden bebaut worden.

Entlang der Haydnstraße wurde für die Einfamilienhausgrundstücke eine einheitliche GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,3 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt, wobei die unterschiedliche Größe der Baugrundstücke unberücksichtigt blieb.

Probleme in der Grundstücksteilung, wie z. B. die mangelnde Bereitschaft des Grundstückseigentümers des Flurstückes 1160 zur Aufteilung des Grundstücksstreifens und zur Veräußerung der Teilflächen an die Besitzer der angrenzenden Einfamilienhausparzellen, führen speziell bei den kleineren Grundstücken zu einer hohen baulichen Ausnutzung.

Die enge GRZ/GFZ-Vorgabe bedeutet für die dortigen Eigentümer eine bauliche Einschränkung dahingehend, daß selbst geringfügige Anbauten - zur Deckung der gestiegenen Wohnbedürfnisse - zwar städtebaulich erwünscht, aber nach den geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung '77 unzulässig sind.

Die Stadt Lüdenscheid will den Eigentümern die Möglichkeit zu angemessenen Gebäudeerweiterungen einräumen. Zu diesem Zweck wurden die bestehenden Grundstücksausnutzungen entlang der Haydnstraße auf der Grundlage der 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung ermittelt, um dann das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) differenziert nach den einzelnen Grundstücksgrößen neu festzusetzen, so daß Wohnhauserweiterungen in begrenztem Umfang möglich werden.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Eine Bestandsaufnahme der baulichen Grundstücksausnutzung ergibt z. B. für die Einfamilienhäuser Nr. 24 bis 38 eine vorhandene GRZ, die teilweise über dem planungsrechtlich zulässigen Wert von 0,25 liegt und eine vorhandene GFZ von z. T. über 0,5, bei einer maximal zulässigen GFZ von 0,3. Berechnungsgrundlage sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung '77, nach der die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" getroffen worden sind.

Erklärlich wird diese Abweichung, wenn man die planungsrechtliche Historie der dortigen Wohngebäude betrachtet. Ein Großteil der Gebäude wurde in den 70er Jahren nach den Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 "Lösenbach" aus dem Jahre 1963 genehmigt. Dieser Bebauungsplan enthielt zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) keine Aussage, so daß seitens der Stadt Lüdenscheid eine einheitliche GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 als Prüfungsmaßstab angelegt wurde. Bei der Überplanung der Haydnstraße durch den Bebauungsplan Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach" wurde von Grundstückserweiterungen durch Freiflächenteilungen ausgegangen (z. B. Flurstück 1160), so daß die GRZ und GFZ auf die o. g. Werte reduziert wurden, um eine bauliche Übernutzung der Grundstücke auszuschließen. Die angedachten Grundstücksteilungen sind bis heute nicht ausgeführt und nach Angaben der Eigentümer auch künftig aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht beabsichtigt. Festzustellen bleibt für die kleineren Grundstücke eine Überschreitung der festgesetzten GFZ bereits durch den Gebäudebestand, die derzeit zu einer Unzulässigkeit jeglicher Wohnhausanbauten führt.

Um diesen planungsrechtlichen Mangel zu beheben, soll die GRZ und die GFZ auf der Grundlage der 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung grundstücksbezogen neu bestimmt und dahingehend festgesetzt werden, daß angemessene Gebäudeanbauten, die den gestiegenen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen, zulässig werden. Die derzeitigen überbaubaren Grundstücksflächen bieten Raum für bauliche Erweiterungen, so daß die bestehenden Baugrenzen unverändert übernommen werden. Die Bauweise sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unangetastet bestehen. Die Art der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls unverändert bei einem WR-Gebiet.

Östlich der Wendeanlage der Schubertstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück, das z. Z. als private Grünfläche gartenähnlich genutzt wird. Dieses Baugrundstück wird in den Planänderungsbereich einbezogen, um einheitlich die 90er Neufassung der Baunutzungsverordnung anwenden zu können. Denkbar wäre z. B. eine Teilung des Flurstückes 928 zur Vergrößerung der Wohngärten der Gebäude Nr. 14 bis 16 a. Für beide Grundstücksteile sollte dann ein einheitliches Baurecht gelten. Die damit verbundene höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke bliebe in diesem Fall durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche auf ein angemessenes Maß begrenzt. Eine bauliche Übernutzung dieser Grundstücke ist somit planungsrechtlich ausgeschlossen. Die 10,0 x 30,0 m große Baufläche auf dem Flurstück 727 bleibt unverändert bestehen. Das grundstücksbezogene Maß der baulichen Nutzung wird passend auf die 90er Baunutzungsverordnung umgerechnet. Eine höhere bauliche Ausnutzung ist nicht beabsichtigt.

3. Nachbarschaft zum Steinbruch

In südwestlicher Richtung zur Haydnstraße befindet sich der Steinbruch Lösenbach. Im Jahre 1980 kam es vor dem Oberverwaltungsgericht zu einem Vergleich zwischen dem Betreiber des Steinbruchbetriebes und der Stadt Lüdenscheid, in dem bestimmte Eckwerte für die im Steinbruch vorzunehmenden Sprengungen festgelegt wurden. Seitdem sind begründete Beschwerden der Anwohner der Haydnstraße und der Straße Im Stoberg über Erschütterungen und Steinflug nicht mehr aufgetreten.

Nach der Ziffer 86 der Abstandsliste des Abstandserlasses 1990 gehören Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden, der Abstandsklasse V an, so daß aufgrund des Immissionsschutzes zu benachbarten Wohngebieten ein Abstand von 300 m zu der Betriebsart einzuhalten ist.

Das Planänderungsgebiet liegt vollständig außerhalb dieses 300-m-Schutzbereiches.

Ferner ist der Abbau von Steinen auf der Nord- und Ostseite des Steinbruchgeländes bereits bis an die Grundstücksgrenzen erschöpft. Teilweise wurden ausgeräumte Abbauflächen bereits wieder mit Bauschutt verfüllt. Der Abbaubetrieb wird sich daher in Zukunft nur noch in südlicher und westlicher Richtung bewegen können, so daß der Abstand des Abbaugeländes und damit der Störungsquelle zum Wohngebiet ständig größer wird. Da sich die Erschütterungen, die von Sprengungen ausgehen, erfahrungsgemäß hauptsächlich in der Abbaurichtung fortpflanzen, sind für das Planänderungsgebiet keine unzumutbaren Erschütterungen zu erwarten.

3.1 Spätere Nutzung des Steinbruches als Boden- und Bauschuttdeponie

Der Märkische Kreis plant in seiner Funktion als abfallentsorgungspflichtige Körperschaft nach dem Abfallgesetz im Grauwackensteinbruch Lösenbach die Errichtung einer Deponie, die Bodenaushub, Bauschutt und bauschuttähnliche Stoffe, insbesondere aus dem Lüdenscheider Stadtgebiet, aufnehmen soll. Ein entsprechender Antrag des Märkischen Kreises auf Feststellung des Planes zur Errichtung und zum Betrieb einer Abfallentsorgungsanlage wurde zwischenzeitlich beim Regierungspräsidenten Arnsberg gestellt. Die Offenlegung der beantragten Planfeststellung für die Bauschutt- und Bodendeponie wurde in der Zeit vom 30.04.1990 bis 30.05.1990 durchgeführt. Das Planfeststellungsverfahren ist z. Z. noch nicht abgeschlossen.

Für die Errichtung einer Boden- und Bauschuttdeponie ergibt sich gemäß Ziffer 138 der Abstandsliste des Abstandserlasses 1990 die Abstandsklasse V, die einen 300-m-Abstand der Betriebsart zu benachbarten Wohngebieten erfordert.

Deponien für Haus- und Sondermüll (Ziffer 80 der Abstandsliste) erfordern hingegen einen Abstand von 500 m zu bebauten Gebieten. Diese Deponieform ist für den Steinbruch Lösenbach weder geplant, noch beantragt, so daß ein 300-m-Abstand den Immissionsschutzanforderungen des Abstandserlasses genügt.

Die westlichste Grenze des Planänderungsgebietes hält zum Rand des Steinbruches eine Entfernung von 300 m ein. Die Zulässigkeit der geplanten Boden- und Bauschuttdeponie bleibt daher von der beabsichtigten Bauleitplanung unberührt.

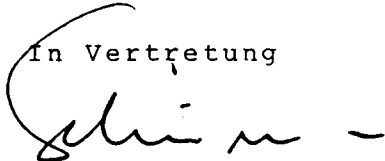
4. Kosten und Folgeverfahren

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Lüdenscheid, 24.02.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann

Techn. Beigeordneter

22.02.93
JA