

## B e g r ü n d u n g

### für den Bebauungsplan Nr. 772 "Gevelndorfer Straße"

#### I. Anlaß der Planaufstellung

Für das Wohngebiet Gevelndorf existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1961, dessen Rechtskraft unsicher ist. Für Grundstücke innerhalb des Baugebietes, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaut waren, wurden keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dies trifft auch für ein Grundstück an der Gevelndorfer Straße zu, das der Stadt gehört, und auf dem ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude stand, das kürzlich abgebrochen wurde. Dieses Grundstück will die Stadt Lüdenscheid mit einem Kindergarten bebauen.

Da die planungsrechtliche Situation dieses Grundstückes ungeklärt ist, soll durch einen Bebauungsplan die Nutzung dieses Grundstückes und die der benachbarten Grundstücke eindeutig geregelt werden.

#### II. Einfügung in die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnfläche dargestellt. Das künftige Kindergartengrundstück soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem der Bau eines Kindergartens allgemein zulässig ist.

#### III. Die Festsetzungen und ihre Begründung

Das für einen Kindergarten vorgesehene Grundstück ist allseits umgeben von bebauten Wohngrundstücken. Nördlich des Grundstückes befinden sich dreigeschossige Wohngebäude, im übrigen grenzen nur ein- bis zweigeschossige bebaute Grundstücke an.

Mit Ausnahme des Kindergartengrundstückes werden alle Grundstücke als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Geschößzahl, die Geschößflächenzahl und die Grundflächenzahl orientieren sich am Bestand unter Einrechnung geringfügiger Erweiterungen. Auch die überbaubaren Flächen lassen noch geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude zu.

Die Erhaltung des Wohnbestandes in diesem Bereich entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, es ist weder eine weitere Verdichtung noch eine Auflockerung geboten.

Aus dem Wohngebiet Gevelndorf und den umliegenden Wohngebieten ergibt sich ein Bedarf für einen Kindergarten. Dies wurde bei einer gründlichen Untersuchung des Kindertagesstättenbedarfes festgestellt.

Im Grundschulbezirk Gevelndorf ist wie im gesamten Stadtgebiet mit einer wachsenden Zahl von Kindergartenkindern zu rechnen. Z. Z. leben dort 132 Kinder im Kindergartenalter, bis 1991 geht die Prognose von einem Anstieg auf 177 Kinder aus. Die Bedarfsdeckung geschieht z. Z. durch den Kath. Kindergarten Hüttenberg mit 70 Plätzen. Das entspricht einem Bedarfsdeckungsgrad von z. Z. 53 % und 1991 = 39,3 %. Bei der angestrebten Bedarfsdeckung von 90 % fehlen z. Z. 49 Plätze, nach der Prognose werden 1991 = 90 Plätze fehlen. Um flexibel auf einen sich möglicherweise ändernden Bedarf hinsichtlich des Betreuungsangebotes reagieren zu können, sollen die Räumlichkeiten der neuen Einrichtung von vornherein so konzipiert werden, daß eine Umwandlung z. B. einer Kindergartenregelgruppe in eine altersgemischte Kindergartengruppe mit Hortkindern realisiert werden kann. Es ist deshalb eine Viergruppen-Einrichtung mit zwei Kindergartenregelgruppen, einer Kindergartentagesgruppe und einer Hortgruppe zur Betreuung von Kindern im schulpflichtigen Alter mit insgesamt 70 Plätzen geplant.

Da Kindergärten sinnvollerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnungen errichtet werden sollen, aus denen die Kinder kommen, bot sich das an der Gevelndorfer Straße zwischen den Wohngebäuden 10 und 14 gelegene städtische Grundstück an, auf dem kürzlich ein baufälliges Haus abgebrochen wurde. Das Grundstück ist von seiner Lage und Größe her für die Aufnahme eines Kindergartens gut geeignet.

Es ist nicht zu erwarten, daß von dem Kindergartengrundstück Störungen auf die benachbarten Wohngrundstücke ausgehen, da erfahrungsgemäß kein unzumutbarer Lärm in solchen Einrichtungen entsteht. Verkehrlich ist das Grundstück gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Durch einen unmittelbar am Grundstück vorbeiführenden öffentlichen Fußweg besteht eine direkte Verbindung zum dicht bebauten Brockhauser Weg.

Das Grundstück wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem Kindergärten allgemein zulässig sind. Geschoßzahl, Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche werden so festgesetzt, daß für die Verwirklichung des Kindergartenprojektes unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange ausreichend Spielraum besteht.

Drei auf dem Grundstück stehende stattliche Bäume, eine Esche, ein Ahorn und eine Kastanie, werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

IV. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG NRW).

V. Kosten und Folgeverfahren

Da das Grundstück bereits der Stadt gehört, entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinerlei Kosten.

Lüdenscheid, 06.06.1989

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schönemann)  
Techn. Beigeordneter

6.6.89