

**Begründung**  
**zur Aufhebung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“**

**1. Lage des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ erstreckt sich nahezu über den gesamten Ortsteil Gevelndorf im Norden des Lüdenscheider Stadtgebietes. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt etwa 3 km. Das Bebauungsplangebiet grenzt

im Norden	an die rückwärtigen nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teils der Straße Kettenberg, die rückwärtigen nördlichen Grundstücksgrenzen der im Norden der Straße Hüttenberg vorhandenen Bebauung, den Verbindungsweg zwischen der Straße Hüttenberg und der Altenaer Straße (teilweise), die Dannenbergstraße, die Straße Karlshöhe und die Altenaer Straße (abschnittsweise),
im Osten	an den Brockhauser Weg und die Altenaer Straße,
im Süden	an die rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Gevelndorfer Straße, Am Heicken, Kapellenweg, Brockhauser Weg und Am Brockhauser Quell,
im Westen	an die Gewerbebetriebe westlich der Gutenbergstraße und die rückwärtigen westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Straße Kettenberg

und umfasst somit insgesamt eine Fläche von ca. 47 ha.

**2. Anlass und Ziel der Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ ist formell nie rechtskräftig geworden, da das Aufstellungsverfahren an einem Formfehler litt. Gleichwohl wurde der Plan für rechtskräftig gehalten, da der Fehler und dessen Auswirkungen erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt bekannt geworden sind. So ist die bauliche Entwicklung im Ortsteil Gevelndorf durchaus durch den Bebauungsplan geleitet worden. Mittlerweile ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut.

1956 wurde ein städtebaulicher Entwurf, seinerzeit bereits als „Bebauungsplan“ bezeichnet, für das Plangebiet erarbeitet. Dieser städtebauliche Entwurf wurde am 15.10.1957 durch den Rat der Landgemeinde Lüdenscheid beschlossen und am 23.11.1957 durch den Regierungspräsidenten des Regierungsbezirks Arnsberg genehmigt. Mit der Genehmigung ging die Empfehlung des Regierungspräsidenten einher, einen Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) als erforderlicher rechtlicher Grundlage für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes aufzustellen. Dieser Empfehlung folgte der Rat der Landgemeinde Lüdenscheid nicht und beschloss stattdessen am 08.09.1959 eine ordnungsbehördliche Verfügung als rechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes. Am 10.09.1959 versagte der Regierungspräsident der ord-

nungsbehördlichen Verfügung die Genehmigung als rechtlicher Grundlage für die Realisierung der Planung wegen Verstoßes gegen die Baupolizeiverordnung (BPVO). Er empfahl erneut die Aufstellung eines Durchführungsplanes. Daraufhin erfolgte die Beschlussfassung des Rates der Landgemeinde Lüdenscheid zum Durchführungsplan am 11.07.1961. Der Erläuterungsbericht als Bestandteil des Planes enthielt u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Über Änderungen im Durchführungsplan erging am 11.07.1962 ein erneuter Ratsbeschluss. Am 01.08.1962 trat die Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO 1962) in Kraft. Zum 10.12.1962 wurde wegen der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der BauNVO eine Begründung verfasst. Die Begrifflichkeiten wurden angepasst. Der Plan firmierte nunmehr unter dem Begriff „Bebauungsplan“. Am 18.03.1963 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Es bleibt unklar, was mit dem Erläuterungsbericht geschah. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch den Regierungspräsidenten mit der Auflage, nicht die BauNVO, sondern die BPVO anzuwenden, da der Plan vor Inkrafttreten der BauNVO ausgelegen habe, am 05.04.1964 erteilt. Am 22.04.1964 erfolgte die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, ohne die Auflage zu erfüllen. Wegen Zweifel an der Gültigkeit des Bebauungsplanes wurde der Plan am 16.07.1973 erneut öffentlich bekannt gemacht. Die Auflagen aus der Genehmigung des Planes wurden dabei nur teilweise erfüllt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes fast vollständig bebaut worden.

Der Plan ist nichtig, da er seinerzeit auf der Grundlage des BBauG und der BauNVO und nicht auf der Grundlage des Aufbaugesetzes NRW weitergeführt wurde. Da der Plan bei Inkrafttreten des BBauG jedoch bereits öffentlich ausgelegen hatte, hätte er nach den Überleitungsvorschriften des BBauG nach dem Aufbaugesetz NRW zuende geführt werden müssen; für die Anwendung der BauNVO 1962 bestand somit ebenfalls keine Rechtsgrundlage. Es hätte vielmehr die BPVO angewendet werden müssen. Dadurch sind schwer wiegende materiell-rechtliche und formal-rechtliche Mängel eingetreten.

Seit Erkennen der Nichtigkeit des Plans hat die untere Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht mehr für Baugenehmigungen herangezogen. In der Öffentlichkeit besteht jedoch der Anschein, der Plan habe weiter Rechtskraft, fort. Zur Beseitigung dieses Rechtsscheins wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelindorf“ in einem förmlichen Verfahren aufgehoben.

### **3. Auswirkungen der Aufhebung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Daher wurde eine Bestandsaufnahme und -analyse innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch den Wegfall der Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits – mit einer Ausnahme – keine Baurechte für betroffene Grundstückseigentümer entfallen, andererseits noch Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des Einfügens bestehen<sup>1</sup>. Dies ist durch die Festsetzung sehr kleiner Baufenster innerhalb des Bebauungsplanes begründet. Die wesentlichen Bebauungsmöglichkeiten – dies betrifft Neubauten, aber auch größere Anbauten – sind in der Karte der Bestandsaufnahme und -analyse (*Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelindorf“ Veränderungspotenziale im Rahmen einer Aufhebung des Planes und Beurteilung nach § 34 BauGB*) und den nachfolgenden Tabellen aufgeführt. Als Grundstücke der Kategorie A werden dabei solche bezeichnet, deren Bebauung unproblematisch erscheint, als Grundstücke der Kategorie B werden solche Grundstücke bezeichnet, deren Bebauung Restriktionen unterliegt. Die Restriktionen werden in den Tabellen aufgeführt. Zusätzlich wird in einer Bewertung angegeben, welche Haustypen realisierbar sind. Die geschätzte Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten (WE) ist jeweils mit einem Maximalwert angegeben. Mit Ausnahme der laufenden Num-

---

<sup>1</sup> Einige dieser Bebauungsmöglichkeiten sind zwischenzeitlich bereits genutzt worden.

mern 6 und 12 der Bebauungsmöglichkeiten für Grundstücke der Kategorie A, die zur Vervollständigung der gesamten Bebauungspotenziale mit aufgenommen wurden, resultieren die Bebauungsmöglichkeiten aus dem Fortfall der Baugrenzen des Bebauungsplanes. Teilweise werden somit im Rahmen des Einfügegebotes die Grundstücksflächen, die überbaut werden können, vergrößert, teilweise werden dadurch Baulücken oder Arrondierungsbereiche bebaubar. In Einzelfällen sind auch die Errichtung zusätzlicher Vollgeschosse oder Dachveränderungen, z. B. Drempeleinbauten, möglich.

In einem östlich des den Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ überlagernden Bebauungsplan Nr. 772 „Gevelndorfer Straße“ gelegenen Teilbereich ändert sich zudem die (vermeintlich) festgesetzte Art der baulichen Nutzung: Aus dem Kleinsiedlungsgebiet wird nach der Eigenart der näheren Umgebung ein reines Wohngebiet.

Innerhalb des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ entfällt lediglich das vermeintliche Baurecht für ein Grundstück. Dieses Grundstück befindet sich östlich angrenzend an die Bebauung südlich der Gevelndorfer Straße und wäre aufgrund der vorhandenen Topografie (Steilhang) ohnehin nur unter erschwerten Bedingungen bebaubar.

Die Auswirkungen sind in der Karte der Bestandsaufnahme und -analyse (*Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ Veränderungspotenziale im Rahmen einer Aufhebung des Planes und Beurteilung nach § 34 BauGB*) zusammengefasst. Die Karte enthält auch die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, der jedoch keine konstituierende Wirkung zukommt. Sie dient lediglich zur Information und ist durch zukünftige weitere Bautätigkeiten ggf. Veränderungen unterworfen.

**Tabelle 1: Bebauungsmöglichkeiten, Grundstücke der Kategorie A**

Nr.	Lage	zusätzl. WE (geschätzt)	Restriktionen / Bewertung
1	Dorfstr., nördl. des forstwirtschaftlichen Weges	2	Bebauung unproblematisch; EH / DH
2	Karlshöhe (Weg), nördl. Verlauf	2	Bebauung unproblematisch; EH / DH
3	Brockhauser Weg, nördl. Straßenseite	1	Bebauung unproblematisch; EH
4	Brockhauser Weg, östl. der Reihenhäuser-Bebauung, südl. Straßenseite	ca. 2-3	Bebauung unproblematisch; EH / DH
5	Karlshöhe	3-4	Bebauung unproblematisch; EH / DH
6	Brockhauser Weg	4	Bebauung unproblematisch; EH / DH / MFH
7	Ecke Brockhauser Weg / Dannenbergstraße	2-4	Bebauung unproblematisch; EH / DH
8	Brucher Weg	1	Bebauung unproblematisch; EH / DH
9	Verbindungsweg Brucher Weg	1	Bodenordnung erforderlich; RH-Ergänzung
10	Ecke Ulmenweg / Ahornweg	ca. 12	MFH
11	Kettenberg	ca. 12	MFH; schwierige Topografie im rückwärtigen Bereich; ggf. Geländemodellierungen erforderlich
12	Kettenberg	1	EH; schwierige Topografie im rückwärtigen Bereich; ggf. Geländemodellierungen erforderlich

Quelle: eigene Erhebungen, Mai 2000 (EH=Einzelhaus, DH=Doppelhaus, MFH=Mehrfamilienhaus, RH=Reihenhaus)

Hieraus resultieren maximal zusätzliche 43-47 WE; dies ist abhängig vom Willen des jeweiligen Grundstückseigentümers; ggf. sind weniger zusätzliche WE zu realisieren.

**Tabelle 2: Bebauungsmöglichkeiten, Grundstücke der Kategorie B**

Nr.	Lage	zusätzl. WE (geschätzt)	Restriktionen / Bewertung
1	Karlshöhe	1-2	EH / DH; Grundstück im städtischen Eigentum; Zugang zum Kinderspielplatz; private Bebauung nur bei Grundstücksverkauf möglich
2	Ecke Karlshöhe / Dorfstr.	1	EH; beengte Verhältnisse; Bebauung nur durch Inanspruchnahme von Gartenflächen möglich;
3	Ahornweg	1	EH; Grundstück im städtischen Eigentum; Zugang zum Kinderspielplatz; private Bebauung nur bei Grundstücksverkauf möglich
4	Brucher Weg, nördl. Teil, südl. Straßenseite	1	RH-Ergänzung; aufgrund beengter Verhältnisse unwahrscheinlich; bauordnungsrechtlich schwierig
5	Brucher Weg, nördl. Teil, nördl. Straßenseite	1	EH; nur unter Wegfall nahezu der gesamten Gartenfläche des östl. angrenzenden Wohngebäudes möglich; daher unwahrscheinlich
6	Brucher Weg	1	RH-Ergänzung; nur bei Abriss der vorhandenen Garagen möglich; Ersatzflächen für Garagen und Stellplätze erforderlich
7	Brucher Weg	1	EH; Vereinigungsbaulast erforderlich
8	Hüttenberg	1	EH; Vereinigungsbaulast erforderlich
9	Ahornweg	1	EH; Vereinigungsbaulast erforderlich; aufgrund der Topografie unwahrscheinlich
10	Hüttenberg	1-2	EH / DH; Erschließung wäre über städtisches Grundstück zu sichern; Grundstück im städtischen Eigentum; private Bebauung nur bei Grundstücksverkauf möglich
11	Hüttenberg	1	EH; Bodenordnung erforderlich; Bebauung bedingt Aufgabe des landwirtschaftlichen Weges

Quelle: eigene Erhebungen, Mai 2000 (EH=Einzelhaus, DH=Doppelhaus, MFH=Mehrfamilienhaus, RH=Reihenhaus)

Bei Beseitigung der Restriktionen können zusätzliche WE (max. 11 – 13 WE) entstehen.

**Tabelle 3: Anbauten / Erweiterungen**

Nr.	Lage	zusätzl. WE (geschätzt)	Restriktionen / Bewertung
1	Dorfstr.	u. U. 1	seitlicher Anbau
2	Karlshöhe	u. U. 1	Anbau nach vorne
3	Brockhauser Weg	1	Anbau an zwei Seiten möglich; zusätzliches Vollgeschoss im Hauptgebäude möglich
4	Karlshöhe	u. U. 1	seitlicher Anbau
5	Karlshöhe / Ecke Kapellenweg	-	seitlicher Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
6	Kapellenweg	-	rückwärtiger Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
7	Brockhauser Weg	-	rückwärtiger Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
8	Brockhauser Weg	-	vorderer Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
9	Brucher Weg, nördl. Teil	-	rückwärtige Anbauten für vier Wohngebäude
10	Hüttenberg	-	seitlicher Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
11	Hüttenberg / Ecke Kettenberg	-	rückwärtiger / seitlicher Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes
12	Ulmenweg	-	seitlicher Anbau; Vergrößerung des Wohnraumes

Quelle: eigene Erhebungen, Mai 2000 (EH=Einzelhaus, DH=Doppelhaus, MFH=Mehrfamilienhaus, RH=Reihenhaus)

Unter Umständen können vier zusätzliche WE entstehen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass durch die Vergrößerung von Wohnraum zusätzliche WE durch Einrichten von Einliegerwohnungen entstehen können. Erfasst wurden lediglich die augenscheinlichsten Erweiterungsmöglichkeiten. Die Karte der Bestandsaufnahme und -analyse (*Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ Veränderungspotenziale im Rahmen einer Aufhebung des Planes und Beurteilung nach § 34 BauGB*) sowie die Tabelle 3 sind somit nicht abschließend.

Die Änderung eines Bebauungsplanes setzt das Vorhandensein eines gültigen Planes voraus. Ein ungültiger Plan kann im Umkehrschluss nicht geändert werden. Daher sind auch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ unwirksam. Es handelte sich hier um (vermeintliche) Änderungen des Ursprungsplanes, mithin nicht um vollinhaltliche Änderungen des vermeintlich bestehenden Planungsrechtes. Die Bebauungspläne Nr. 728 „Brockhausen“, 763 „Am Heicken“, 772 „Gevelndorfer Straße“ und 779 „Gevelndorf-Ost“ können dagegen als eigenständige, den Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ überlagernde und dessen Festsetzungen vollinhaltlich ersetzende Neuaufstellungen klassifiziert werden und gelten daher fort. Auch der Bebauungsplan Nr. 622 „(Oberrahmede) Altenaer Straße“ ist weiterhin rechtskräftig. Dieser einfache Bebauungsplan überlagert den Bebauungsplan Nr. 2 „Gevelndorf“ in Teilen, trifft in diesen Teilen jedoch keine Festsetzungen, sondern setzt innerhalb seines Geltungsbereiches lediglich Verkehrsflächen fest.

Bei der Bestandsaufnahme und -analyse aus dem Jahr 2000 wurden die Bereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ nicht berücksichtigt. Eine Ergänzung der Bestandsaufnahme und -analyse vom Juni 2006 ergab, dass in diesen Bereichen folgende Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB bestehen:

1. Innerhalb der 1. Änderung bestehen Verdichtungsmöglichkeiten, sofern auf Garagen verzichtet wird und diese abgebrochen werden. Da die entfallenden Garagen zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für die Verdichtung an anderer Stelle nachzuweisen wären, erscheint dies jedoch als ein eher unrealistisches Szenario. Darüber hinaus besteht eine Bebauungsmöglichkeit für ein Mehrfamilienhaus mit ca. sechs WE westlich der Wendeanlage des Kapellenweges.

2. Innerhalb der 2. Änderung ergeben sich östlich angrenzend an die Bebauung Hüttenberg zwei größere Bauflächen, als die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ dies vorsahen. Eine Bebauung an diesem Standort setzt jedoch den Abriss der dort vorhandenen Garagen voraus.

Die entstehenden Bebauungsmöglichkeiten sind insgesamt aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Sie sind vielmehr als maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten durch einige Neu- und Anbauten städtebaulich ein Gewinn.

#### **4. Eingriff in Natur und Landschaft**

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ lediglich ein Rechtsschein beseitigt wird, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

#### **5. Denkmäler**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufhebung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

#### **6. Kosten**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die förmliche Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gevelndorf“ Verwaltungskosten.