

B e g r ü n d u n g

zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 4 „Phillippstraße / Hasleystraße“

1. Anlass und Ziel der Planaufhebung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Phillippstraße / Hasleystraße“, der am 20.01.2003 rechtskräftig geworden ist, wurden für die Lüdenscheider Wohnstätten AG die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Plangebietes drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten einschließlich der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie einer privaten Erschließungsstraße errichten zu können.

Die Lüdenscheider Wohnstätten AG hat eine aktuelle Betrachtung des Lüdenscheider Wohnungsmarktes durchgeführt und die Wohnbedarfe in den unterschiedlichen Segmenten geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass für ihre geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern kaum mehr eine Nachfrage besteht. Der Vorhabenträger hat sich aufgrund dieses Ergebnisses dazu entschieden, das Bauvorhaben nicht mehr auszuführen.

Die planungsrechtlichen Regelungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Phillippstraße / Hasleystraße“ sind mit dem Rückzug des Vorhabenträgers folglich gegenstandslos geworden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Phillippstraße / Hasleystraße“ entsprechend § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzuheben, um die Fläche im Sinne der Rechtsklarheit einer andersartige Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Parallel zum Aufhebungsverfahren soll durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes das Plangebiet für die Realisierung eines Seniorenwohntentums überplant werden.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan – das Bauvorhaben und die Erschließungsanlagen - auf eine zügige und fristgemäße Realisierung der Planung durch den Vorhabenträger angelegt ist, entfällt mit der Erklärung der Lüdenscheider Wohnstätten AG, auf den Neubau der drei Mehrfamileinwohnhäuser zu verzichten, die Geschäftsgrundlage für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde soll in einem derartigen Fall den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend §12 Abs. 6 BauGB aufheben, wobei der Vorhabenträger aus der Aufhebung keine finanziellen Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen kann. In dieser Vorschrift regelt der Gesetzgeber ausdrücklich, dass bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 durch ein vereinfachtes Verfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die räumlichen Auswirkungen der Planaufhebung als gering zu bezeichnen sind. Von der Planaufhebung ist nur der unmittelbare Blockinnenbereich betroffen. Durch die vereinfachte Planaufhebung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Insofern liegen alle Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vor.

3. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden, so dass keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich wird. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht notwendig.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ hat die Stadt Lüdenscheid den Eingriff der geplanten drei Mehrfamilienwohnhäuser in die dortige Gartenzone ermittelt, ökologisch bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich auf Flächen in Lüdenscheid-Horringhausen (Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 62, Flurstück 131) durchgeführt, wobei die Lüdenscheider Wohnstätten AG als Nutznießer der Planung die Kosten übernommen hat.

Durch die Planaufhebung wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung für ein Altenwohncentrum erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

4. Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

Mit der Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Philippstraße / Hasleystraße“ entfällt die Grundlage für den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und der Lüdenscheider Wohnstätten AG vom 17.11.2002. Dieser Vertrag ist dann gegenstandslos.

5. Kosten

Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 21.05.2007

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter