

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 587 „Verl. Höher Weg“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des Baugesetzbuches)

1. Anlass und Ziel der 2. Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg in der Fassung der 1. Änderung“ wurde am 23.01.1982 rechtskräftig. Er setzt die Wohnbaugrundstücke östlich des Höher Weges als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) und westlich der Straße als Reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauNVO) fest.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden, die im Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung gültig war. Für den Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg in der Fassung der 1. Änderung“ ist die BauNVO vom 15.09.1977 anzuwenden.

Gegenüber der aktuellen Fassung der BauNVO vom 23.01.1990, die bei aktuellen Planverfahren anzuwenden ist, ergeben sich insbesondere für Nutzungen in WR-Gebieten einige Unterschiede in den beiden Fassungen der BauNVO.

Nach dem Willen des Gesetzgebers dienen Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Daher sind dort nach der BauNVO '77 und der BauNVO '90 jeweils nur Wohngebäude allgemein zulässig.

Nach der BauNVO '77 können im WR-Gebiet als Folgeeinrichtungen der dortigen Wohnnutzung ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In die Änderungsverordnung zur BauNVO '90 wurde auf Vorschlag des Deutschen Bundesrates zusätzlich zu den genannten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen noch die folgende Nutzungskategorie aufgenommen: Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Aufgrund des Alters des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 587 fehlt diese Nutzungsmöglichkeit im festgesetzten WR-Gebiet.

Aktuell liegt der Stadt Lüdenscheid für das Grundstück am Höher Weg 22 eine Anfrage vor, wonach innerhalb des dortigen Wohngebäudes eine Betreuungsmöglichkeit für Kleinkinder unter drei Jahren nach dem Tagespflegemodell eingerichtet werden

soll. Bei dieser Einrichtung handelt es sich planungsrechtlich um eine Anlage für soziale Zwecke, die in einem WR-Gebiet nach der BauNVO '77 nicht zulässig wäre, weil sie im dortigen Nutzungskatalog nicht aufgeführt ist, die aber nach der aktuellen BauNVO '90 ausnahmsweise zugelassen werden könnte.

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 587 die BauNVO '77 gilt, ist diese Nutzung im WR dort derzeit nicht zulässig. Nicht nur nach dem Willen des Bundesgesetzgebers, sondern auch aus stadtplanerischer Sicht sind Anlagen für soziale Zwecke in WR-Gebieten gut aufgehoben, da sie eine wohnartige Nutzung darstellen und sich dort gut integrieren. Das vorhandene Wohnumfeld bietet Anwohnern und den Nutzern/Bewohnern der sozialen Einrichtungen vielfältige Möglichkeiten für soziale Kontakte.

Aus diesen Gründen soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 die Art der baulichen Nutzung (WR / WA) auf den Wortlaut der aktuellen Fassung der BauNVO '90 umgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 wirkt sich auf Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid nicht aus.

2. Inhalt der Planänderung

2.1. Umstellung von BauNVO '77 auf die BauNVO '90

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 anzuwenden und zu Grunde zu legen. Die wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets durch die beabsichtigten Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuell, gültige Fassung der BauNVO '90 werden im Folgenden kurz erläutert:

Eine wesentliche Änderung ergibt sich im Hinblick auf die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die bis 1990 geltende Fassung bestimmte, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Damit war theoretisch eine hundertprozentige Versiegelung eines Grundstücks möglich. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen und durch die eingeführte Kapazitätsgrenze von 0,8 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstücks bei 80 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerungen der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Mit dem Ziel eines erleichterten Dachgeschossausbaus ist außerdem die bisher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 3 BauNVO '90 entfallen. Danach ist die Geschossfläche nur noch in allen Vollgeschossen eines Gebäudes zu ermitteln.

Die Unterschiede bezüglich der Art der baulichen Nutzung (WR / WA) zwischen den Regelungen der BauNVO '77 und der BauNVO '90 wurden bereits unter Punkt 1. erläutert. Bezüglich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ergeben sich zwischen der BauNVO '77 und der Neufassung von 1990 nur zwei kleine Änderungen. Zum einen wurden die nach der BauNVO '77 ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

gestrichen, zum anderen wurden durch die BauNVO '90 die Anlagen für sportliche Zwecke im WA-Gebiet für allgemein zulässig erklärt.

Die Festsetzungen innerhalb des Planänderungsgebietes müssen nach der aktuell gültigen Fassung der BauNVO von 1990 erfolgen. Um innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung nicht zwei verschiedene Baunutzungsverordnungen, die Fassung aus dem Jahr 1977 sowie aus dem Jahr 1990, anwenden zu müssen, wird der Änderungsbereich insgesamt auf die BauNVO 1990 umgestellt. Damit werden auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die in dieser Änderung nicht geändert, erneuert oder ergänzt werden, zukünftig nach der BauNVO 1990 zu beurteilen und zu berechnen sein. Bei dem vorliegenden Plan betrifft dies in erster Linie die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung und der damit zusammenhängenden Berechnungsmodalitäten der Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2 Art der baulichen Nutzung (WR / WA)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt. Ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden kann jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen der Baugebietsvorschriften genannten Nutzungsarten (Beschluss des BVerwG vom 22.05.1987 – 4 N 4.86). Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird nachfolgend Gebrauch gemacht.

Durch die Überplanung ergeben sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Wohnbaugebieten die nachfolgenden Änderungen:

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Diese beiden zulässigen Nutzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auf der Basis der BauNVO '90 wurden die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen neu in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, so dass sich der Nutzungskatalog um diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend erweitert.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese drei zulässigen Nutzungen wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die Anlagen für sportliche Zwecke wurden entsprechend der BauNVO '90 neu aufgenommen.

Die nachfolgenden drei Nutzungen wurden neu in die ausnahmsweise Zulässigkeit des WA-Gebietes aufgenommen, da es sich um Nutzungen handelt, die aus städtebaulicher Sicht durchaus in den dortigen Bereich des Höher Weges passen und sich in das dortig Wohnumfeld einfügen würden. Da es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt, ist gewährleistet, dass der Gebietscharakter eines Wohngebietes mit entsprechenden Schutzansprüchen hinsichtlich der Wohnruhe gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die beiden nachfolgenden Nutzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan als unzulässig übernommen, da sie sich aus städtebaulicher Sicht in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügen und einen „Fremdkörper“ bilden würden (Flächengröße, Betriebsgröße, Geruchsbelästigungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre).

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei der Überplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung der unterschiedlichen Nutzungen und damit auch der Bausubstanz im dortigen Wohnbaugebiet dient, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung / Artenschutzbestimmungen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht im vorliegenden Fall nicht angewendet zu werden. Es entfällt somit die ökologische Ausgleichspflicht.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Durch die Umstellung des Plangebietes auf die Neufassung der BauNVO '90 und durch die Überplanung der Nutzungsarten im dortigen WR- und WA-Gebiet wird kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13a BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind und entsprechend ausgeglichen wurden.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Planänderungsgebiet keine durch diese Bestimmung geschützten Arten festgestellt wurden, zu erwarten sind oder durch die Planung in ihrer Population beeinträchtigt werden.

5. Altablagerungen

Im südöstlichen Bereich grenzt das Bebauungsplangebiet an den Ablagerungsbereich des ehemaligen „IKA-Geländes“ (Altablagerungsbereich Nr. 001 des Altlastenkatasters des Märkischen Kreises). Bei dieser Altablagerung handelt es sich im Wesentlichen um verfüllte Grauwacken-Sandsteinbrüche. Westlich der Wohngebäude Höher Weg Nr. 38 und 40 befindet sich im Hintergelände eine Anschüttung (Nr. 153 des Altlastenkatasters), die einer Modellierung des Hausgartens dient.

Lediglich der östliche Rand einer festgesetzten Waldfläche reicht zu einem geringen Flächenanteil in die skizzierte Altablagerung des ehemaligen „IKA-Geländes“. Die Anschüttung Nr. 153 ist per Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen außerhalb beider Ablagerungsbereiche.

Da sich das Bebauungsplangebiet im Randbereich der lediglich flächenhaft skizzierten Altablagerungen befindet und planungsrechtlich auf den angesprochenen Randflächen Wald festgesetzt ist, ist nach fachlicher Einschätzung der Unteren Boden-schutzbehörde des Märkischen Kreises eine Kennzeichnung der überplanten Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Aus Vorsorgegründen wird die Stadt Lüdenscheid, wie in diesen Fällen üblich ist, die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises bei konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren beteiligen und um eine fachliche Stellungnahme bitten. Falls erforderlich können dann im Zusammenhang mit der Baugenehmigung Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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 Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 03.2010

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Theissen
Beigeordneter