

B e s c h l u s s v o r l a g e

TOP: Bebauungsplan Nr. 598 "AugustasträÙe", 2. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB;

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Termine:

17.11.2010

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) soll der Bebauungsplan Nr. 598 „AugustasträÙe“, 2. Änderung aufgestellt werden.
- II. Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 „AugustasträÙe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird dabei von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gleichzeitig wird nach dieser Vorschrift von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- III. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 „AugustasträÙe“ einschließlich der beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Investition 2010:	€
Investition Folgejahre:	€
Einmaliger Aufwand:	€
Lfd. jährliche Aufwendungen:	€
Deckung:	Produkt: Sachkonto:

Der Stadt Lüdenscheid entstehen bis auf die Verwaltungskosten, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes verbunden sind, keine finanziellen Belastungen.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Die Aufgabe erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB.

Begründung:

Zwischen der Kölner Straße, der Augustastraße und der Overbergstraße befinden sich Baugrundstücke, die aufgrund ihrer historischen Bebauung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durchmischt sind. Neben Wohngebäuden befindet sich dort das Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank, das inzwischen einer Radiologischen Gemeinschaftspraxis dient, die Gaststätte „Strepel“ mit einem großen Veranstaltungsraum (Festsaal für ca. 250 Personen) einschließlich einer Kegelbahn, eine Wäscherei und Heißmangel und ein Paket-Shop.

Die Hinterhofbereiche sind durch eine Vielzahl von gewerblichen Anbauten geprägt, die teilweise leer stehen oder als Garagen genutzt werden. In den Obergeschossen sind dort vereinzelt Wohnungen eingerichtet.

Der seit dem 14.02.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 598 „Augustastraße in der Fassung der 1. Änderung“ setzt die Grundstücke Augustastraße 2 – 6 und das Eckgrundstück Kölner Straße 28 als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf diesen Grundstücken mit einer Bautiefe von 15,5 m relativ knapp bemessen. Dieser enge Bauspiegel hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Nutzungsänderungen in den Hofgebäuden planungsrechtlich abgelehnt bzw. befreit werden mussten, da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Nebenanlagen und keine Hauptnutzungen zulässig sind. Um diese dicht bebauten, innerstädtischen Grundstücke städtebaulich sinnvoll nutzen zu können, ist eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die bereits bebauten Hofflächen vorgesehen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sind dann im Bereich der jetzigen Hofflächen auch Hauptnutzungen zulässig. Dadurch kann ein dauerhafter Leerstand der Hofgebäude vermieden werden. Alternativ ergibt sich planungsrechtlich die Möglichkeit, die alten gewerblichen Anbauten abzurechen und an deren Stelle neue Gebäude zu errichten – beispielsweise für einen kleinen, nicht störenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb oder für Wohnnutzungen. Diesem Zweck soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 dienen.

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 dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von weniger als

20.000 m² festgesetzt wird, das Planvorhaben keine UVP-Pflicht nach dem UVPG begründet und keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes gegeben ist, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Planverfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Satzungsverfahren Gebrauch gemacht. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll verzichtet werden, die Öffentlichkeit hat aber im Rahmen der Auslegung Gelegenheit, sich über die Änderung des Bebauungsplanes zu informieren und Anregungen vorzutragen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt wird, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 598 wirkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, sie ist folglich nicht flächennutzungsplanrelevant, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

Lüdenscheid, den 04.11.2010

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 598 „Augustastraße“, 2. Änderung