

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 721/I „Bremecketal“, 6. Änderung**

#### **- vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **1. Anlass und Ziel der 6. Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 721/I „Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung“ wurde am 05.12.1984 rechtskräftig und diente dem städtebaulichen Ziel, im Baugebiet Bremecketal neue Wohnbauflächen auszuweisen. Zu diesem Zweck wurden die Bauflächen im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 ausgewiesen. Um den Wohngebietscharakter des Neubaugebietes zu unterstreichen, wurden im Ursprungsplan in den WA-Gebieten Wohngebäude, die der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für allgemein zulässig erklärt. Die nach § 4 Absatz 3 in der BauNVO '77 aufgelisteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – unter anderem auch die nicht störenden Gewerbebetriebe - wurden für unzulässig erklärt.

Im Kreuzungsbereich Brüninghauser Straße mit der Kalverstraße war seit vielen Jahren aufgrund der Nähe zum Kreiskrankenhaus Hellersen in dem Gebäude Brüninghauser Straße 4 das Rehabilitationszentrum „moveo“ ansässig. Die Nutzung wurde Anfang 2012 aufgegeben, so dass das relativ große Gebäude (Grundfläche von 286 m<sup>2</sup> mit rund 670 m<sup>2</sup> Nutzfläche) derzeit leer steht. Aufgrund der Gebäudegröße und des verwinkelten Grundrisses scheidet eine Wohnnutzung des Objektes aus. Es liegen dem Eigentümer Anfragen für gewerbliche Folgenutzungen vor, die allerdings aufgrund der festgesetzten Nutzungen im dortigen WA derzeit planungsrechtlich nicht zulässig sind. Um einen dauerhaften Leerstand der Immobilie zu vermeiden, soll das zulässige Nutzungsspektrum dahingehend erweitert werden, dass im Planänderungsgebiet neben der Wohnnutzung künftig auch gewerbliche Nutzungen, die wohnverträglich sind und das Wohnen nicht stören, realisiert werden können.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen im dortigen Bereich keine Bedenken, da das Plangebiet am Rande des eigentlichen Wohngebietes liegt, durch die Zufahrt zum Klinikum stark vorgeprägt wird, und sich im nördlichen Anschluss entlang der Kalver Straße gewerbliche Nutzungen anschließen. Aufgrund der Größe und der Architektur des Gebäudes Brüninghauser Straße 4 stellt sich dieses Gebäude in der Örtlichkeit eher als eine Gewerbeimmobilie und weniger als ein Wohnhaus dar. Das im Vergleich zu den Einfamilienhäusern große Grundstück verstärkt diesen Eindruck zusätzlich. Insofern unterscheidet sich das Gebäude auch aufgrund seiner Vornutzung als Rehabilitationszentrum städtebaulich deutlich von den benachbarten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern des Wohnbaugebietes.

Gleiches gilt für die Nachbargebäude Paracelsusstraße Nr. 55 und 57 (aufgegebene Hofstelle mit entsprechend renovierten ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden), das Gaststätten- und Hotelgebäude Brüninghauser Straße 4a („Haus Hollweg“) sowie das Wohnhaus Brüninghauser Straße 2. Diese Grundstücke unterscheiden sich aufgrund ihres Zuschnittes, ihrer Größe und ihrer massiven Baukörper recht deutlich von den klassischen Einfamilienhausgrundstücken des Baugebietes Brenecketal und werden aus den geschilderten Gründen in das Planänderungsgebiet mit einbezogen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I „Brenecketal“ 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.

## **2. Inhalt der 6. Planänderung**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I wird die Art der baulichen Nutzung, basierend auf der BauNVO 1990, wie folgt neu festgesetzt:

Zulässig sind weiterhin:

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.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird durch die Planänderung als neue, zusätzliche Nutzung aufgenommen und ist dem Nutzungskatalog der BauNVO 1990 geschuldet. In der Novellierung der BauNVO von 1990 wurden die Anlagen für sportliche Zwecke gegenüber der BauNVO 1977 zusätzlich als im WA-Gebiet allgemein zulässig aufgenommen, da sie aus heutiger Sicht den Wohnbedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 der BauNVO zugelassen werden:

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

Lagebedingt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 BauNVO städtebaulich weiterhin für unzulässig erklärt. Da Tankstellen eine relativ große Grundstücksfläche benötigen, oft mit Geruchsbelästigungen verbunden sind und für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr sorgen, fügt sich diese Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Wohnumgebung ein, in dem die benachbarte Wohnbebauung durch die Tankstellennutzung belästigt oder gestört wird. Für Gartenbaubetriebe, die in der Regel eine entsprechende Bewirtschaftungs-, Garten- und Freifläche benötigen, ist die Fläche aufgrund ihrer Lage inmitten von bebauten Grundstücken ungeeignet.

Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise, zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche etc. gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 721/I „Brenecketal in der Fassung der 1. Änderung“ – (Rechtskraft 05.12.1984) unverändert fort. Diese Festsetzungen basieren auf den Regeln-

gen der BauNVO vom 15.09.1977. Für diese Festsetzungen gelten weiterhin die Vorschriften der BauNVO von 1977.

Die überplanten Bauflächen bleiben weiterhin als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, und dienen daher genau so wie im Ursprungsplan vorwiegend dem Wohnen. Das Nutzungsspektrum an allgemein zulässigen Nutzungen des Ursprungsplanes wurde lediglich durch einige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe), die künftig nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalles ausnahmsweise zugelassen werden können, erweitert. Insofern ergeben sich für die benachbarten Wohngebäude durch die 6. Planänderung keine zusätzlichen, unzumutbaren Belästigungen oder Störungen. Die Zweckbestimmung des ursprünglich festgesetzten WA-Gebietes bleibt weiterhin gewahrt. Die künftig ausnahmsweise möglichen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen widersprechen daher nach dem Willen der BauNVO nicht der Eigenart des dortigen Wohngebietes.

### **3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die räumlichen Auswirkungen der vereinfachten Planänderung auf das Gesamtgebiet sind als sehr gering anzusehen, da von der Überplanung nur der nördliche Randbereich des gesamten Wohngebietes Brenecketal betroffen ist. Ferner bleibt die Zweckbestimmung des ursprünglich festgesetzten WA-Gebietes auch nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I weiterhin gewahrt.

Durch die vereinfachte Planänderung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind. 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 / Artenschutz**

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.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I werden Wohnbauflächen überplant, die bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt und mit entsprechenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung versehen sind. Die Eingriffsbilanzierung und der ökologische Ausgleich erfolgten im Ursprungs-

plan durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzung liegt bei der 6. Planänderung vor.

Durch die Überplanung der Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Das Nutzungsspektrum an allgemein zulässigen Nutzungen des Ursprungsplanes wurde lediglich durch einige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe), die künftig ausnahmsweise zugelassen werden können, erweitert. Ein ökologischer Ausgleich ist damit auch ohne Rückgriff auf § 13 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. Es handelt sich um Wohnbauflächen mit entsprechend gestalteten Hausgärten. Die betroffenen Flächen eignen sich in erster Linie als Lebensraum für verschiedene, urban auftretende Vogelarten. Durch die Ausweitung des Nutzungsspektrums der Grundstücke erfolgt kein Eingriff in den Artenschutz.

Bei der Betrachtung der geschützten Tierarten könnte einzig die als Kulturfolger geltende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) das Plangebiet als Sommerquartier nutzen. Die als "Gebäudefledermaus" bekannte Art sucht zur Jagd im Siedlungsgebiet gut strukturierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen auf. Die Jagdgebiete liegen in der Regel in einem Radius von 50 Metern bis zu 2,5 Kilometer um die Quartiere herum. Als Sommerquartiere und Wochenstuben dienen Hohlräume unter Dachpfannen, Spalten in Wandverkleidungen oder offene Dachböden.

Hinweise auf die Anwesenheit der Zwergfledermaus oder anderer, besonders geschützter Arten konnten aber nicht gefunden werden.

#### **4. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, 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.

**5. Kosten**

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 721/I entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 07.01.2013

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf  
Fachbereichsleiter