

Begründung einschließlich Umweltbericht
zum Bebauungsplanes Nr. 827 „Jahnsporplatz“

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Lüdenscheid möchte das brach gefallene Grundstück des Jahnsporplatzes an der Jahnstraße mit einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung belegen, da dort keine vereinsmäßigen Sportnutzungen mehr stattfinden. Nachdem sich die Lüdenscheider Bürger im Jahr 2010 gegen das Konzept zur Errichtung eines Mehrgenerationen-Spielplatzes auf der dortigen Fläche ausgesprochen hatten, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid im November 2012 dem städtischen Konzept zugestimmt, die Liegenschaft in großen Teilen für Gemeinbedarfszwecke zu nutzen. So soll dort aufgrund des großen Bedarfes an U3-Kinderbetreuungsplätzen innerhalb Lüdenscheids eine Kindertagesstätte neu errichtet werden. Ferner hat das Evangelische Johanneswerk e.V. Interesse an einer Teilfläche bekundet, auf der eine Wohnanlage für 24 Kinder und Jugendliche mit Behinderungen gebaut werden soll. Der Kinderschutzbund, der im Gebäude Jahnstraße 15 angesiedelt ist, möchte sein Grundstück um eine zusätzliche Außenfläche erweitern. Die bestehende Sporthalle, die derzeit von einer Gruppe jugendlicher Skater genutzt wird, soll in ihrem Bestand und in ihrer Funktion erhalten bleiben. Im südlichen Teilbereich des Sportplatzgrundstückes ist eine kleine Fläche für eine Wohnbebauung mit 4 Einfamilienhausgrundstücken vorgesehen, an die eine neue öffentliche Spielplatzfläche anschließt.

Aus städtebaulicher Sicht würden sich die beschriebenen Nutzungen in das dortige Wohnumfeld sehr gut einfügen.

Um die verschiedenen Folgenutzungen auf der Fläche des ehemaligen Jahnsporplatzes im Sinne des § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten, zu leiten und auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg (GEP) – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt den Gesamtbereich des

Bebauungsplanes Nr. 827 „Jahnsportplatz“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Insofern entspricht die Planung der landesplanerischen Vorgabe.

Die Plangebietsfläche liegt auf Grund ihrer Lage im bebauten Siedlungsgebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“.

Bestehende Fluchtlinien- und Bebauungspläne

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 827 überplant einen wesentlichen Teil des Fluchtlinienplanes Nr. 376 „Freifläche Jahnplatz“ aus dem Jahre 1961, der die unbebauten Flächen rund um das Parktheater und den Jahnsportplatz als „Freifläche“ festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 539 „Widukindweg in der Fassung der 1. Änderung“ – Rechtskraft 04.05.1979 – setzt die südlichen Böschungsflächen und eine südliche Teilfläche des Fußballspielfeldes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Der Bebauungsplan Nr. 632 „Sachsenstraße-Süd“ – Rechtskraft 03.03.1986 – setzt die Plateaufläche rund um die heutige Skater-Halle nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Das Gebäude der Skater-Halle ist mit einer Baugrenze umfahren und als Turnhalle gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplangebietes Nr. 827 „Jahnsportplatz“ überplant und überdeckt die oben genannten Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 539 und Nr. 632 sowie einen Teilbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 376. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 827 werden die überplanten Teilbereiche der alten Bauleitpläne aufgehoben und durch die Inhalte des neuen Bebauungsplanes Nr. 827 ersetzt. Es gelten dann dort die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 827.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt das ehemalige Spielfeld des Jahnsportplatzes als Wohnbaufläche dar. Die westlich gelegene Anhöhe, auf der die Sporthalle steht, ist als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Durch den Bebauungsplan Nr. 827 soll die Sportplatzfläche abweichend zur Darstellung des Flächennutzungsplanes größtenteils als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ festgesetzt werden. Eine Teilfläche verbleibt für die Nutzung mit Einfamilienwohnhäusern, im nordwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll eine Wohnanlage für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen gebaut werden. Insofern entspricht die Planung in diesen beiden Teilbereichen der im Flächennutzungsplan dargestellt Nutzung als Wohnbaufläche.

Lediglich die Nutzung auf dem Grundstück des Kinderschutzbundes, die geplante Kindertagesstätte sowie der geplante Kinderspielplatz weichen inhaltlich von der Darstellung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche - ab. Dabei handelt es sich allerdings um bauliche Nutzungen, die nach der Systematik der Baunutzungsverordnung in Wohngebieten durchaus zulässig sind oder zugelassen werden können, da sie der dortigen Wohnbevölkerung dienen und die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen.

Diese, in ihrem Umfang geringfügige Abweichung von der Wohnbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht für erforderlich erachtet, da der Inhalt des Flächennutzungsplanes – die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines geordneten gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes – durch den Bebauungsplan Nr. 827 nicht berührt wird (vgl. Urteil des BVerwG vom 26.02.1999 – 4 CN 6.98). Der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan kommt im vorliegenden Fall im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes kein wesentliches Gewicht zu.

4. Textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelten hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch kirchlichen, kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt. Die geplanten Einrichtungen – Kindertagesstätte, Kinder- und Jugendwohneinrichtung, Einrichtung des Kinderschutzbundes, Sporthalle – können von ihrer Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unter diese Zweckbestimmung subsumiert werden. Diese allgemeine Art der Festsetzung zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wurde aus städtebaulichen Gründen bewusst ausgewählt, um die Option zu eröffnen, zu einem späteren Zeitpunkt beispielsweise die Umnutzung von bestehenden Räumlichkeiten für einen Seniorentreff innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Aufgrund des demografischen Wandels mit dem damit einhergehenden immer größer werdenden Anteil alter Menschen in der Bevölkerung erscheint es sinnvoll, diese Nutzungsmöglichkeiten auf städtischer Fläche realisieren zu können, sofern ein entsprechender Bedarf in der Zukunft entstehen sollte. Gleiches gilt für künftig denkbare kleine Kultureinrichtungen auf den dortigen Flächen.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Allgemeinheit dienen. Ferner sind auf diesen Flächen Gebäude und Einrichtungen zulässig, die kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Allgemeinheit dient eine Anlage, wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung dient (BVerwG, Beschluss vom 18.05.1994 – 4 NB 15.94). Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Beschluss ferner aus, dass der in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verwandte Begriff des Gemeinbedarfs voraussetzt, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass – unabhängig davon, wer ihr Träger ist – eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Da diese Voraussetzungen vorliegen, sollen die Flächen, auf denen die Kindertagesstätte und die Wohneinrichtung für Kinder und Jugendliche des Johannes-Busch-Hauses geplant sind sowie die Fläche, auf der sich die vorhandenen