

Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung und Verkehr
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

TOP: Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Wigglinghausen;

Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 069/2015

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

17.06.2015

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

| einmalig | lfd. jährlich |
|----------|---------------|
| | |
| | |
| | |
| | |

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:

nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, soll eine Außenbereichssatzung im Bereich Wiggighausen aufgestellt werden.
- II. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 (Bürgeranhörung) nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, da diese für das Aufstellungsverfahren einer Außenbereichssatzung nicht notwendig ist.
- III. Der anliegende Entwurf der Außenbereichssatzung ist mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Außenbereichssatzung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zur beteiligen.

Begründung:

Die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. betreiben seit Anfang der 80iger Jahre in den Räumlichkeiten des ehemaligen Gutshofes Wiggighausen eine Wohneinrichtung für 25 Menschen mit einer geistigen Behinderung, die dort so selbständig, wie es ihnen möglich ist, wohnen. Jeder Bewohner wohnt dort in einem eigenen Appartement mit eigenem Bad. In drei gemeinsamen Wohnbereichen wird gemeinsam Essen zubereitet und die Freizeit verbracht. Für größere Feierlichkeiten, Feste und Freizeitaktivitäten stehen die umgebaute Scheune und der gepflasterte Innenhof zur Verfügung. Das Außengelände sowie ein Bolzplatz dienen ebenfalls der gemeinsamen Freizeitgestaltung. In einem separaten Wohnhaus sind eine Hausmeisterwohnung und vier der 25 Einzel-Appartements untergebracht.

Die vorhandenen Räumlichkeiten entsprechen aufgrund ihres Alters mittlerweile nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine derartige soziale Wohneinrichtung, insbesondere gibt es Probleme mit den Raumgrößen und der Barrierefreiheit. Vor allem entspricht die Wohnstätte nicht mehr den Anforderungen, die das Wohn- und Teilhabegesetz vom 02.12.2014 an eine derartige Wohneinrichtung stellt, wenn z. B. Um- oder Neubauten anstehen. Um dauerhaft den Forderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes an eine moderne, behindertengerechte Wohnstätte zu genügen, müssen die Wohnstätte Wiggighausen als barrierefreie Einrichtung umgebaut werden und die Einzelzimmer vergrößert werden. Zusätzlich ist eine Erneuerung der alten Sanitäreinrichtungen sowie der Elektroinstallation und der Heizungsanlage nötig,

Die Lebenshilfe Lüdenscheid e. V. plant eine Modernisierung der Wohnstätte, so dass sie den gesetzlichen Anforderungen an die heutigen Wohnbedürfnisse eines Menschen mit einer geistigen Behinderung entspricht. Es ist keine Kapazitätserhöhung vorgesehen, die Anzahl der Bewohner (25 Personen) und des damit verbundenen Pflegepersonals ändern sich nicht. Es geht in erster Linie um eine zukünftige Besitzstandswahrung der Wohnstätte für den Betreiber.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhabengrundstück dem Außenbereich zuzuordnen, so dass Modernisierungsmaßnahmen/Bauvorhaben nur genehmigungsfähig sind, wenn sie den Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) entsprechen und wenn öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung kann bestimmt werden, dass zwei der in § 35 Abs. 3 aufgelisteten öffentlichen Belange einem zu Wohnbauzwecken dienendem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können. Im Bereich einer Außenbereichssatzung kann Wohnbauzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung und Verfesti-

gung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung vorliegen, möchte die Stadt Lüdenscheid den Fortbestand der Wohneinrichtung Wigglinghausen mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB unterstützen.

Die Außenbereichssatzung bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB, keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Lüdenscheid, den 08.05.2015

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Außenbereichssatzung
- Begründung zur Außenbereichssatzung