

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 188/2004
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Bebauungsplan Nr. 807 "Kurze Straße / Südstraße"; Aufstellungsbeschluss****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Planungs- und Umweltausschuss

Termine:

07.07.2004

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) soll der Bebauungsplan Nr. 807 „Kurze Straße / Südstraße“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.

- II. Gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB soll eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 28.04.1980 durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 807 „Kurze Straße / Südstraße“ Verwaltungskosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 1 des Baugesetzbuches.

Begründung:

Auf dem Gelände der ehemaligen Firma Brauckmann und Pröbsting an der „Kurze Straße“ möchte der Grundstückseigentümer zusammen mit einem heimischen Investor ein Wohngebiet entwickeln. Die vorangegangene Suche des Grundstückseigentümers nach einer gewerblichen Folgenutzung des Areals mit den aufstehenden, zum Teil zwar gut erhaltenen aber entsprechend des historisch gewachsenen Betriebes auch sehr verschachtelten Produktions- und Verwaltungsgebäuden ist ergebnislos verlaufen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Grundstücks sowie dessen Einbettung in eine durch Wohnbebauung geprägte Umgebung wird die Umwandlung des Grundstücks von gewerblicher Nutzung in eine Wohnnutzung städtebaulich als sinnvoll erachtet.

Das Konzept sieht vor, die als Wohn- und Verwaltungsgebäude genutzten und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Villen der ehemaligen Firma Brauckmann und Pröbsting an der Kölner Straße aus dem Gesamtareal herauszuparzellieren und zu veräußern. Der größere Part des Areals, ca. 4.100 qm, soll nach komplettem Abriss der aufstehenden Gebäude mit Einfamilienwohnhäusern in Reihen- und Doppelhausform neu bebaut werden. Hierzu ist eine gutachterliche Untersuchung über potentielle Bodenverunreinigungen erforderlich. Das städtebauliche Konzept ist im Planungs- und Umweltausschuss bereits am 24.03.2004 sowie am 05.05.2004 beraten worden. An der „Kurze Straße“ sollen nunmehr 3 Reihenhausblöcke, jeweils bestehend aus 4 Reihenhäusern parallel zum Straßenverlauf und im Hintergelände 3 Doppelhausblöcke, erschlossen durch einen privaten Stichweg ausgehend von der Südstraße, errichtet werden. Um der umliegenden Bebauung und der innerstädtischen Lage gerecht zu werden, sollen die Häuser jeweils zur Erschließungsstraße hin dreigeschossig und innerhalb der Blöcke ungestaffelt erstellt werden. Der Geländeverlauf soll lediglich durch Versprünge zwischen den Hausblöcken abgefangen werden. Somit entstehen Fassaden ähnlich den in der Umgebung üblichen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die den innerstädtischen Charakter unterstreichen und trotzdem dem Bedarf des Immobilienmarktes nach stadtnahen Familieneinheiten Rechnung tragen.

Bauordnungsrechtlich anrechenbare Stellplätze in Form von Garagen und offenen Stellplätzen sollen in einem Verhältnis zu den Wohneinheiten von 1,25 : 1 angelegt werden. Faktisch würden sich jedoch durch separat angeordnete Stellplätze und die Aufstellfläche vor einigen Garagen für jedes Eigenheim 2 Stellplätze ergeben. Zur Sicherung des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geschlossen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung dieses alten Gewerbestandortes in ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 807 „Kurze Straße / Südstraße“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt an dieser Stelle ein Mischgebiet und südlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet dar. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der „Parzellenunschärfe“, die sich aus der für Flächennutzungspläne (FNP) allgemein großen Maßstäblichkeit ergibt, kann der geplante Bebauungsplan noch gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Auf eine Änderung des FNP kann daher verzichtet werden.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll mit einem, auf dem abgestimmten städtebaulichen Konzept aufbauenden Bebauungsplanentwurf erfolgen.

Lüdenscheid, den .06.2004

In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete