

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und  
Geoinformation**

Frau Petrikat, Tel. 17-1660

**TOP: Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach,, 11. Änderung – vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB; Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 105/2017

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	05.07.2017
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	10.07.2017

**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:

## Beschlussvorschlag:

- I. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

**1) Anwohner der Reichenberger Straße, Schreiben vom 31.12.2016**

Zwei Anwohner aus der Reichenberger Straße erheben Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da die Bebauungsplanänderung dem öffentlichen Interesse widersprechen und ausschließlich dem privaten Interesse einer einzelnen Grundstückseigentümerin dienen würde.

Bereits im Jahr 1984 wurde eine von dem damaligen Besitzer des Hauses Straßburger Weg 92 beantragte Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der dagegen vorgebrachten Einwände mit Schreiben vom 13.12.1984 nicht weiterverfolgt. Die Argumente gegen dieses Vorhaben haben sich, nach Meinung der Anwohner der Reichenberger Straße, dem Grunde nach bis heute nicht geändert. Lediglich der Antragssteller sei ein anderer. Insofern seien sie irritiert darüber, dass trotz der seit 1984 bekannten Einwände auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet wurde.

Bei dem Baugebiet zwischen dem Straßburger Weg und dem Danziger Weg handele es sich um eine in den 1960er Jahren entstandene Reihenhausbauung mit einheitlichem Charakter. In dem gesamten Gebiet gäbe es bis heute nicht eine bauliche Veränderung, die den in sich abgeschlossenen Zustand dieses Baugebietes stören würde. Das von der geplanten Bebauungsplanänderung allein profitierende Gebäude Straßburger Weg 92 läge höher als die Gebäude in der Reichenberger Straße. Bei der ursprünglichen Bauung in den 60er-Jahren sei dieser topografische Umstand erkannt und die Bebauungsgrenze entsprechend berücksichtigt worden. Eine Erweiterung des Hauses Straßburger Weg 92 zur Reichenberger Straße würde nicht nur das Gesamtbild der mittlerweile über 50 Jahre bestehenden einheitlichen Bauung in diesem gewachsenen Bereich grundlegend verändern. Durch einen Anbau würden auch die Sichtbeziehungen der benachbarten Grundstücke in der Reichenberger Straße und damit auch die dortige Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.

Bei einer Genehmigung der beantragten Bebauungsplanänderung sei eine Wertminderung der Objekte zu befürchten. Die Anwohner könnten das nicht hinnehmen, da diese Bebauungsplanänderung allein dem Vorteil einer Gebäudeeigentümerin dienen würde. Als direkt betroffene Anwohner der Reichenberger Straße machten sie ihr öffentliches Interesse an einer Beibehaltung der ursprünglichen Bauung in den festgelegten Grenzen geltend. Im Rahmen der von der Stadt zu treffenden Interessenabwägung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Beeinträchtigungen mehrerer Anlieger der Reichenberger Straße habe das private Interesse Einzelner dem öffentlichen Interesse und damit dem Vertrauen auf Rechtssicherheit zurückzustehen. Die beantragte Bebauungsplanänderung wird deshalb für unverhältnismäßig und unzumutbar gehalten und es wird darum gebeten, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

**Stellungnahme**

Das Verfahren aus dem Jahre 1984 wurde aufgrund der damals eingegangenen Stellungnahmen eingestellt. 2017 wurde keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, da die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, bei dem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden kann. Dennoch haben Bürger die Möglichkeit, Anregungen und Einwände im Planverfahren einzubringen und zwar im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im Änderungsverfahren von 1984 wurde ebenfalls keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die stattgefundenen

Unterrichtung hatte seinerzeit die förmliche Offenlage ersetzt. Folglich läuft dieser Einwand ins Leere.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst eine in den 1960er Jahren entstandene Reihenhausbebauung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnnutzung, die sich aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder auch terrassierte Wohnbebauung, die die Topographie aufnimmt, zusammensetzt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen der Baustruktur zu erwarten. Die Reihenhausbebauung wird lediglich erweitert.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen der benachbarten Grundstücke in der Reichenberger Straße und eine dortige Beeinträchtigung der Wohnqualität sind nicht zu erwarten. Durch die Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird zwar ein Heranrücken der Bebauung an die Reichenberger Straße ermöglicht, jedoch bleibt weiterhin ein Abstand von mindestens ca. 15 m erhalten. Somit entsteht durch die Erweiterung der Baugrenzen keine zusätzliche Verschattung und auch die rückwärtigen Gartenbereiche bleiben unberührt. Von einer Wertminderung der dortigen Reihenhausgrundstücke kann daher nicht die Rede sein.

Die Bebauungsplanänderung dient nicht nur dem Vorteil einer Gebäudeeigentümerin. Sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert, ist die Gemeinde dazu verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen. Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Schlittenbach, bei der Wohnraumerweiterungen ermöglicht werden, wird dem im Handlungskonzept Wohnen gutachterlich nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. Aus ökologischen und bodenschutzrechtlichen Gründen legt die Stadt Lüdenscheid dabei einen Schwerpunkt auf die Nachverdichtung vorhandener bebauter Gebiete in den einzelnen Stadtteilen. Diesem Ziel dient auch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 558, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und somit erforderlich ist.

Aus den geschilderten Gründen kann den Anregungen und Hinweisen der Anwohner nicht gefolgt werden. Die Anregung, das Planverfahren einzustellen, wird daher zurückgewiesen.

## **2) Anwohner der Reichenberger Straße, Schreiben vom 22.03.2017**

Mehrere Anwohner der Reichenberger Straße erheben Einwände gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“. Es wird bemängelt, dass die Planungsabsicht zufällig bekannt geworden sei und mangels öffentlichem Interesse keine frühzeitige Beteiligung vorgesehen wurde.

Das Erscheinungsbild dieses seit Jahrzehnten bestehenden Wohngebietes sei in seiner jetzigen Form beizubehalten. Änderungen durch Anbauten der Endhäuser des Straßburger Weges zur Reichenberger Straße hin würden dieses Gesamtbild objektiv erkennbar negativ beeinflussen. Ein Grund dafür sei die deutlich höhere Lage der Häuser des Straßburger Weges gegenüber der Bebauung der Reichenberger Straße. Die Verwaltung habe in den Jahren 1972 und 1984 gleichartige Anträge der damaligen Hauseigentümer des Straßburger Weges Nr. 92 abgelehnt.

Es besteht die Auffassung, dass die geplante Bebauungsplanänderung nur aufgrund einer mündlichen „Anfrage“ einer stadtbekanntem Architektin wegen der Erweiterung eines ihrer Häuser in die Wege geleitet worden sei. Konkrete Bauunterlagen für den Anbau lägen vor, ohne die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung abzuwarten. 1984 sei bürgernah gehandelt worden, indem eine frühzeitige Anliegerbeteiligung durchgeführt wurde. Es entstünde der Eindruck, dass die Verwaltung so den Privatinteressen einer Eigentümerin

folge und die Anlieger der Reichenberger Straße bewusst außen vorgelassen würden. Es würde den Eindruck erweckt, dass die Verhältnismäßigkeit des geplanten Anbaus von lediglich zwei Kinderzimmern gegenüber der Beeinträchtigung des Gesamtbildes eines in einheitlicher Gestaltung geplanten und gebauten Wohngebietes nicht geprüft worden sei. Des Weiteren wird die Gefahr des Wertverlustes der Häuser gesehen, da die Wohnqualität durch die geplante hohe und nahe Bebauung stark beeinträchtigt werden würde. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird daher für unverhältnismäßig und unzumutbar gehalten. Es wird darum gebeten, das oben bezeichnete Bebauungsplanverfahren endgültig einzustellen.

### **Stellungnahme**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Bei dieser Verfahrensart ist eine frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich. Auch im Rahmen des Änderungsverfahrens aus dem Jahre 1984 wurde keine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Damals hat die stattgefundene Unterrichtung die förmliche Offenlage, die im jetzigen Verfahren vom 24.04.2016 bis zum 26.05.2016 stattfand, ersetzt.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst eine in den 1960er Jahren entstandene Reihenhausbauung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnnutzung, die sich aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder auch terrassierter Wohnbebauung, die die Topographie aufnimmt, zusammensetzt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen der Baustruktur zu erwarten. Die Reihenhausbauung wird lediglich erweitert. Durch die Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird zwar ein Heranrücken der Bebauung an die Reichenberger Straße ermöglicht, jedoch bleibt weiterhin ein Abstand von mindestens ca. 15 m erhalten. Somit entsteht durch die Erweiterung der Baugrenzen keine zusätzliche Verschattung und auch die rückwärtigen Gartenbereiche bleiben unberührt. Eine Wertminderung der Grundstücke, eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen der benachbarten Grundstücke in der Reichenberger Straße und eine dortige Beeinträchtigung der Wohnqualität sind nicht zu erwarten. Ein Bebauungsplan ist von der Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan - insbesondere vor dem Hintergrund des gutachterlich nachgewiesenen Wohnraumbedarfs - auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet und damit erforderlich. Aus ökologischen und bodenschutzrechtlichen Gründen legt die Stadt Lüdenscheid einen Schwerpunkt auf die Nachverdichtung vorhandener bebauter Gebiete in den einzelnen Stadtteilen. Diesem Ziel dient auch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 558, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und somit erforderlich ist.

Aus den geschilderten Gründen kann den Anregungen und Hinweisen der Anwohner nicht gefolgt werden. Die Anregung, das Planverfahren einzustellen, wird daher zurückgewiesen.

### **3) Schreiben der ENERVIE – Südwestfalen Energie und Wasser AG vom 02.06.2017**

Die ENERVIE – Südwestfalen Energie und Wasser AG hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Es wird der Hinweis gegeben, dass bei einer Realisierung der Bebauung die Kabelverteilerschränke bei den Hausnummern 68, 80, 92 und 106 von der ENERVIE versetzt werden müssen.

### **Stellungnahme**

Bei dem Hinweis der ENERVIE handelt es sich um keinen abwägungsrelevanten

planerischen Belang. Der Hinweis wird an die betroffenen Personen der Reihenhausbebauung weitergeleitet.

- II. Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahmen rechtsverbindlich.

### **Begründung:**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Stadt Lüdenscheid, Flur 77, Flurstücke 126 (teilweise), 136 (teilweise), 146 (teilweise), 157 (teilweise), welche im Geltungsbereich des seit dem 23.05.1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 558 „Schlittenbach“ liegen.

Der Stadt Lüdenscheid liegt eine Anfrage für eine Wohnhauserweiterung des Gebäudes Straßburger Weg 92 vor. Vor dem Hintergrund des im Handlungskonzept Wohnen dargelegten Bedarfs an Wohnraum soll die geplante Erweiterung sowie weitere Wohnhauserweiterungen auf den Nachbargrundstücken ermöglicht werden. Die Stadt Lüdenscheid ist bestrebt, die Nachverdichtung im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung (z.B. zur Deckung der gestiegenen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) anstelle einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft zu unterstützen. Sie sieht darin einen Beitrag zur Einhaltung der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB, wonach mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die Erweiterungen sind zwar städtebaulich und stadtgestalterisch vertretbar, aber nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig, da die Gebäudeerweiterungen aufgrund der eng gezogenen Baugrenzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche bis auf einen mindestens 3,0 m großen Abstand zur Reichenberger Straße erforderlich. Da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, konnte die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden, ebenso auf die Umweltprüfung, die Abfassung eines Umweltberichtes sowie die zusammenfassende Erklärung. Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange nach der Eingriffsregelung wurden im Verfahren den Regelungen entsprechend bearbeitet.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.03.2017 in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017 mit der dazugehörigen Begründung öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu wurden die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung unterrichtet und um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit wurden seitens einiger Anwohner zu der Planänderung Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegung von der ENERVIE einige Hinweise vorgebracht, die aber städtebaulich sowie planungsrechtlich nicht relevant sind. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 558 „Schlittenbach“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahmen rechtsverbindlich.

Nunmehr hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in einer Abwägung über die vorgebrachten Anregungen zu entscheiden. Sodann kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Lüdenscheid, den 16.06.2017

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlage/n:**

Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“, 11. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“

Schreiben der Anwohner der Reichenberger Straße vom 31.12.2016

Schreiben der Anwohner der Reichenberger Straße vom 22.03.2017

Schreiben der ENERVIE vom 02.06.2017