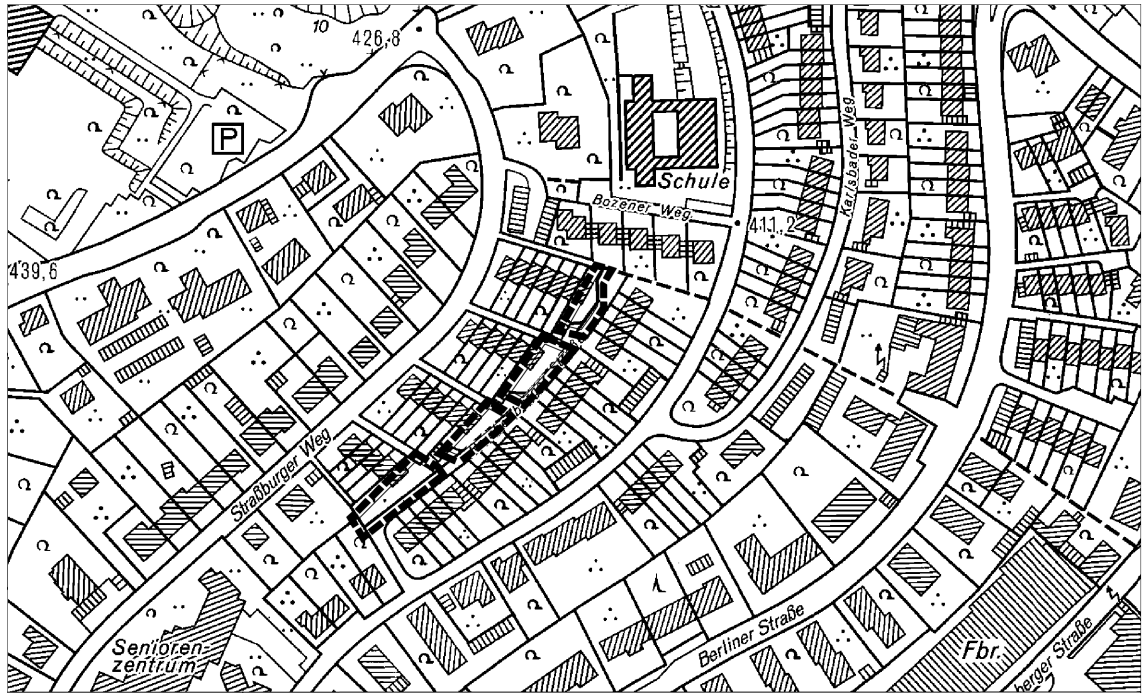
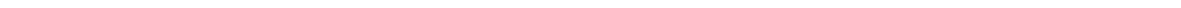


Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“, 11. Änderung
Begründung
(gem. § 9 (8) BauGB)



Fachbereich 4 – Planen und Bauen
Fachdienst 61 – Stadtplanung und Geoinformation



Inhalt

<u>1. Anlass und Ziel der Planung</u>	1
<u>2. Räumlicher Geltungsbereich</u>	2
<u>3. Planungsrechtliche Situation / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u>	2
<u>3.1. Landes- und Regionalplanung</u>	2
<u>3.2. Flächennutzungsplan</u>	2
<u>3.3. Landschaftsplan</u>	2
<u>3.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan</u>	2
<u>4. Beschreibung des Bestandes</u>	3
<u>5. Planinhalte</u>	3
<u>6. Umweltbelange</u>	4
<u>7. Kosten</u>	6
<u>8. Bodenordnung / Planungsstatistik</u>	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadt Lüdenscheid liegt der Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnens vor, welches am 03.04.2017 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen wurde. Im Handlungskonzept Wohnen wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für den städtischen Wohnungsmarkt festgestellt. Laut diesem Gutachten wird der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 auf ca. 130 pro Jahr beziffert.

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 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. Diesem Ziel dient auch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 558, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und somit erforderlich ist.

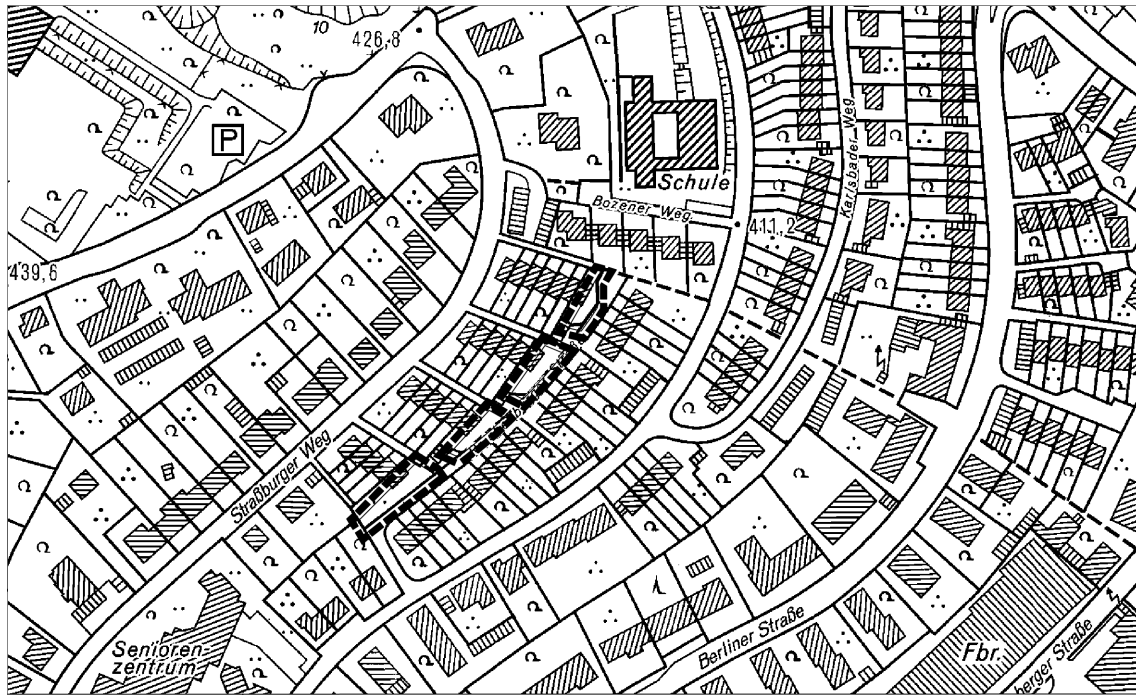
Die Erweiterungen sind zwar städtebaulich und stadtgestalterisch vertretbar, aber nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig, da die Gebäudeerweiterungen aufgrund der eng gezogenen Baugrenzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Aus diesem Grund ist 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, kann die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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 Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ liegen.



3. Planungsrechtliche Situation / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen – stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2. Flächennutzungsplan

Die seit dem 19.12.2012 wirksame Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Märkischen Kreises.

3.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 558 „Schlittenbach“ ist am 23.05.1967 in Kraft getreten. Die 10. Änderung wurde am 13.03.2013 rechtskräftig.

4. Beschreibung des Bestandes

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnnutzung, die sich aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder auch terrassierte Wohnbebauung, die die Topographie aufnimmt, zusammensetzt.

Der Änderungsbereich umfasst die Reihenhausbauungen im Straßburger Weg 68, 80, 92 sowie 106 und wird durch die beiden Gemeindestraßen Straßburger Weg und Reichenberger Straße erschlossen. Fußwege, die die beiden Straßen verbinden, ermöglichen einen Zugang zu den Reihenhäusern. Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind in diesen beiden Straßen vorhanden sowie in Garagen, die von der Reichenberger Straße erschlossen werden.

Wie bereits beschrieben ist der Änderungsbereich bereits bebaut und erschlossen. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Strom-, Wasser- sowie Kommunikationsversorgung) ist somit vorhanden.

5. Planinhalte

Im Folgenden werden die Änderungen der Planinhalte beschrieben, die durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes erzeugt werden.

Belange der Anwohner der Reichenberger Straße

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 terrassierte Wohnbebauung zusammensetzt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Änderungen der Baustruktur zu erwarten, da die Reihenhausbauung lediglich erweitert wird.

Die Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen zwar ein Heranrücken der Bebauung an die Reichenberger Straße, 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 Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen der benachbarten Grundstücke in der Reichenberger Straße und eine dortige Beeinträchtigung der Wohnqualität sind nicht zu erwarten. Von einer Wertminderung der dortigen Reihenhausbauung ist nicht auszugehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die BauNVO 1962 gilt weiterhin fort. Das Maß der baulichen Nutzung wird teilweise geändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben unverändert. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt und nimmt dadurch die Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäude auf. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Verkehrsflächen: Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Es werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Damit soll gewährleistet werden, dass die Gartenbereiche erhalten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise bleibt durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO determiniert. Um die Wohnhauserweiterungen zu ermöglichen, werden die bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Das Ausmaß der Erweiterungen orientiert sich an der bestehenden Bebauung und erfordert eine Ausdehnung auf mindestens 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze an der Reichenberger Straße. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Breite von maximal 4,0 m beschränkt, sodass lediglich Wohnhauserweiterungen und keine Gebäudeneubauten zulässig werden.

Durch die Orientierung an den Gebäudekanten des Bestandes bleiben bestehende Vorsprünge, Strukturen und raumbildende Kanten erhalten.

Durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass keine über die gekennzeichneten Flächen hinausgehende Bebauung stattfindet.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13 BauGB wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen. 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 (6) Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (Abwägungsmaterial nach § 2 (3) BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB).

Eingriffsregelung

Schutzgut Boden

Durch die Erweiterung der Baugrenzen findet ein geringer Eingriff am Schutzgut Boden statt. Die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO 1962 wird nicht geändert. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird teilweise geändert, indem die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt wird. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen sowie des jeweils geringen Ausmaßes der Erweiterungsmöglichkeiten wird die festgesetzte GRZ von 0,3 nicht überschritten.

Im Altlastenkataster werden die Flächen des Änderungsbereiches nicht als Altlastenverdachtsflächen geführt. Somit besteht ein Altlastenverdacht im Planungsgebiet nicht.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes wird die versiegelbare Fläche nicht erhöht. Die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO 1962 wird nicht geändert. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird teilweise geändert, indem die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird nicht überschritten. Es handelt sich jeweils um eine Erweiterung von geringem Ausmaß.

Hinsichtlich der Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes kann festgestellt werden, dass im Planänderungsgebiet mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nahezu auszuschließen sind. Da die Anwesenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist, werden weiterreichende Untersuchungen für nicht erforderlich gehalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der Baugrenzen, die durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ erzeugt wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere auf den Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche) sowie auf die Thematik Erholung und Freizeit, zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Stehende sowie fließende Gewässer sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur gesichert. Dementsprechend ist das Schutzgut Wasser durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Planbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Durch die Erweiterung der Baugrenzen ist mit keiner Veränderung der bestehenden Luft- und Klimaverhältnisse zu rechnen.

Das Schutzgut Luft ist durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Ebenso sind Bodendenkmäler nicht registriert und eine Entdeckung ist nicht zu erwarten.

Somit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planungen nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern, ist der Unteren Denkmalbehörde des Fachdienstes Kulturmanagement der Stadt Lüdenscheid und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Vorbeugender Immissionsschutz - Störfallbetriebe

Im Lüdenscheider Stadtgebiet befinden sich vier Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen und die deshalb unter die Störfall-Verordnung fallen (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe). Ein weiterer Störfallbetrieb befindet sich im Stadtgrenzenbereich auf Altenaer Stadtgebiet, dieser Betrieb wirkt auf Grund seiner Nähe auf das Lüdenscheider Stadtgebiet ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu sogenannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung der Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung in Arnsberg zuständig.

Der Änderungsbereich liegt nicht im betriebsbezogenen Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Zusammenfassung

Umweltbezogene nachteilige Veränderungen und Auswirkungen auf die Umgebung und die verschiedenen umweltbezogenen Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Monitoring sind daher nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Schlittenbach“ entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

8. Bodenordnung / Planungsstatistik

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind auf Grund der Eigentumsstruktur nicht erforderlich. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 849,4 m².

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Fachbereichsleiter