

## B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531  
"Wefelshohl",  
zugleich

## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 531 "Wefelshohl", 3. Änderung und Erweiterung

### 1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Im Bebauungsplan Nr. 531 werden an der Wefelshohler Straße 3 als GE-Gebiet festgesetzte Flurstücke (Nr. 465, 477 und 478 der Flur 31) nach Nord-Osten durch die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 627 festgesetzte Grünfläche begrenzt. Diese planungsrechtlichen Gegebenheiten schränken die ansässige gewerbliche Wirtschaft in ihrer räumlichen Ausdehnung stark ein.

Anlaß für den Aufstellungsbeschuß ist der Antrag einer Firma, einen Teil der öffentlichen Grünfläche in Gewerbegebiet sowie ein topographisch ungünstig gelegenes Betriebsgrundstück von Gewerbegebiet in eine öffentliche Grünfläche umzuzonen. Die Abwägung der wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Belange gegenüber der Erhaltung von Grünflächen führte nach eingehender Diskussion zu dem Ergebnis, daß in diesem Fall die Arbeitsplätze stärker zu bewerten sind.

Gegenstand dieser Planänderungen ist darüber hinaus auch, durch geeignete Festsetzungen die Grundkonzeption einer grünen Unterbrechung des Gewerbegebietes soweit wie möglich beizubehalten.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### a) Flächennutzungsplan

Die Änderungsbereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete sowie als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten Änderungen kommt es in Teilbereichen zu Abweichungen. Es ist daher erforderlich, hier den Flächennutzungsplan entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen zu überarbeiten. Das Verfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BBauG. zusammen mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 als Parallelverfahren durchgeführt.

Die Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ersetzen mit Erlangen ihrer Wirksamkeit die bisherigen.

#### b) Bebauungspläne

Es besteht der seit dem 30.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 531, für den in einem Teilbereich die am 16.10.1980 rechtswirksam gewordene 2. Änderung vorgenommen wurde. Die 1. Änderung wurde in Form eines neuen Bebauungsplanes Nr. 627 "Schule Wefelshohl" durchgeführt, die seit

dem 21.01.1981 rechtswirksam ist.

Die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 setzen mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit die bisherigen außer Kraft. Der Planbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 627 werden dadurch teilweise aufgehoben und ersetzt.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Wefelshohler Straße ist in den vergangenen Jahren beidseitig mit Gewerbebetrieben bebaut worden. Einige ungenutzt liegende Baugrundstücke ermöglichen noch Betriebserweiterungen bzw. Neubauten.

Das Gewerbegebiet wird durch einen Grünzug unterbrochen, der entlang der Brauckmannstraße verläuft und nach Nord-Osten versetzt über die Wefelshohler Straße hinweg in das Waldgebiet (Flurstück 792) übergeht. Der fortwirtschaftlich bedeutsame Wald wird in seiner nordwestlichen Ausdehnung etwa durch die mit Planzeichen gekennzeichnete Buche begrenzt. Der an die Straße hereinreichende Bereich dieses Flurstückes sowie das Flurstück 478 sind mit Birken und Gebüsch bewachsene brachliegende Wiesen. Die Flurstücke 310 und 311 sind mit einer alten und landschaftsbestimmenden Baumgruppe sowie mit dichtem Gebüsch bewachsen.

#### 5. Erschließung und Versorgung

Die innere Erschließung wird durch die Wefelshohler Straße und die darauf einmündende Brauckmannstraße übernommen. Beide Straßen sind ihrer Funktion entsprechend ausgebaut. Die äußere Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 229 über die Nottebohmstraße. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wefelshohler Straße vorhanden.

#### 6. Die geänderten baulichen und sonstigen Nutzungen

Teilbereich 1:

Auf der Grundfläche wird ein 16,0 m breiter und 60,0 m langer Straßenstreifen herausgetrennt und in ein GE-Gebiet umgezont. Diese Maßnahme ist erforderlich, um der auf dem Flurstück 477 ansässigen Firma die dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Der Gebäudeanbau kann nur auf der umgezonten Fläche erfolgen, da das benachbarte Flurstück 463 nicht zur Verfügung steht und das Flurstück 478 aufgrund seiner topographisch ungünstigen Lage nur mit hohem Aufwand zu bebauen ist. Außerdem könnte hier nicht in der notwendigen Größe erweitert werden, weil in Abhängigkeit der künftigen Nutzungsart ein Schutzabstand vom Waldrand einzuhalten ist.

Es erweist sich als zweckmäßig, die überbaubare Fläche des GE-Gebietes in Verlängerung der bereits bestehenden festzusetzen. Die mit den Grünflächen verbundenen öffentlichen Belange können als gewahrt betrachtet werden, wenn die Abstände der baulichen Anlagen die Bestimmungen der BauO NW einhalten. Aus diesem Grund erübrigt sich auch die Einziehung des Flurstückes 463 in den Änderungsbereich und die Festsetzung dessen überbaubarer Fläche auf 3 m Grenzabstand, weil dieser in jedem Fall einzuhalten ist.

Auf der erweiterten Gewerbefläche wird straßenseitig eine Pflanzbindung festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung näher bestimmt. Dadurch soll der Anbau in Sommer- und Wintermonaten optisch weitgehend verdeckt und im Zusammenwirken mit der angrenzenden Grünfläche soll das Erscheinungsbild einer grünen Unterbrechung des Gewerbegebietes erhalten werden. Um eine möglichst große Pflanzfläche zu erhalten, wird die neue Baugrenze nicht in Verlängerung der bestehenden, sondern um 3,00 m weiter zurück festgesetzt. Die Bestimmung der Pflanzdichte und der Wuchshöhe soll schon bei der Pflanzung die beabsichtigte optische Wirkung dieser textlichen Festsetzung sicherstellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der des angrenzenden bestehenden GE-Gebietes.

Die eingeschränkte Bebaubarkeit des Flurstückes 478 macht die Umzonung in eine öffentliche Grünfläche sinnvoll. Sie erhält wie die angrenzenden Grünflächen auch die Zweckbestimmung Parkanlage. Zur Sicherung des vorhandenen Bewuchses werden die beiden Grünflächen mit Planzeichen und einer entsprechenden textlichen Festsetzung versehen. Die hochgewachsenen Bäume (ca. 30 - 40jährige Birken) bestimmen das räumliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes entscheidend mit und müssen daher unabhängig ihres forstwirtschaftlichen Wertes erhalten bleiben. Da die alte Buche einen besonderen Wert darstellt, wird sie durch eine entsprechende Festsetzung in ihrem Standort bestimmt und als zu erhalten festgesetzt. Die verbleibende schmale Grünfläche grenzt unmittelbar an die Wefelshohler Straße an, so daß die Zufahrtsmöglichkeit für Lkw's und eine geordnete Holzabfuhr grundsätzlich nicht unterbunden wird; die Hauptzufahrt zum Waldgebiet verläuft jedoch von der Nottebohmstraße aus über den im Bebauungsplan Nr. 627 festgesetzten Weg (Flurstücke 479 - 481).

#### Teilbereich 2:

Aufgrund der "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen" können die danach erforderlich werdenden Stellplätze nicht vollständig im erweiterten GE-Gebiet des Teilbereiches 1 untergebracht werden. Das Flurstück 311 bietet sich wegen seiner unmittelbaren Nähe für diese Nutzung an. Deshalb wird es zum Teil von einer öffentlichen Grünfläche in ein GE-Gebiet mit ausschließlich nicht überbaubarer Grundstücksfläche umgezont und mit der Zweckbestimmung Stellplätze gekennzeichnet. Um das durchgrünte Erscheinungsbild dieses Bereiches soweit wie möglich beizubehalten, wird um die Stellplatzflächen herum eine 3,00 m und entlang der Wefelshohler Straße eine 15,00 m breite Pflanzbindung festgesetzt. Sie kann an der Brauckmannstraße für Zu- und Abfahrten in der dazu erforderlichen Breite unterbrochen werden. Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs sowie der uneingeschränkten Wirkung der Pflanzbindung ist die Erschließung der Stellplatzfläche von der Wefelshohler Straße her nicht realisierbar. Die von der Pflanzbindung betroffene Fläche ist bereits heute mit einem dichten und hohen Gebüsch bewachsen, so daß die textliche Festsetzung nur dann Anwendung findet, wenn das Gebüsch im Zuge der Bauarbeiten beseitigt oder beschnitten werden sollte. Die landschaftsbestimmenden hohen Bäume werden in ihrem Standort fixiert und durch Planzeichen festgesetzt. Aus ihren großen Kronenbereichen ist die positive Wirkung auf die Umgebung ablesbar.

Der durch den Teilbereich verlaufende Wasserlauf ist bereits verrohrt, so daß hier keine baulichen Änderungen erforderlich werden.

Teilbereich 3:

Die im Teilbereich 2 gesicherte Baumgruppe setzt sich hier fort und wird ebenfalls im Standort bestimmt und mit Planzeichen festgesetzt. Weitere Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

7. Kostenschätzungen, Folgeverfahren

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 keine Kosten. Die Einziehung des Flurstückes 478 (öffentliche Grünflächen) erfolgt im Wege des erwähnten Grundstückstausches.

Lüdenscheid, 13.01.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

13.01.1984  
*[Handwritten initials]*