

Stadt Lüdenscheid  
- Planungsamt -

Verfahren nach  
§ 2 Abs. 5 u. § 2 a  
Abs. 6 BBauG

B e g r ü n d u n g  
für den Bebauungsplan Nr. 551  
"Verlängerte Horringhauser Straße"

1. Änderung

I. Anlaß der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 551 konnte in seinem östlichen Teil, der ein Gewerbegebiet festsetzt, bisher nur teilweise verwirklicht werden. Die Bebauung des restlichen Gewerbegebietes scheiterte bisher u. a. an der ungünstigen Topographie und den hierdurch hervorgerufenen hohen Erschließungskosten. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird versucht, eine wirtschaftlichere Erschließungsmöglichkeit für das Baugebiet zu eröffnen.

Innerhalb des Gewerbegebietes hat sich ein Möbelverkaufsunternehmen etabliert, für das nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung ein "sonstiges Sondergebiet" dargestellt werden muß. Außerdem hat sich bei der detaillierten Überarbeitung des Bebauungsplanes herausgestellt, daß Teile des östlichen Bereiches des Gewerbegebietes als Industriegebiet ausgewiesen werden können.

II. Einfügung in die überörtliche Planung

Zugleich mit der Änderung des östlichen Teiles des Bebauungsplanes soll auch der entsprechende Bereich des Flächennutzungsplanes geändert werden. Die jetzt als GE-Flächen dargestellten Grundstücke werden tlw. als GI-Flächen und "sonstiges Sondergebiet" umgezont.

Im Gebietsentwicklungsplan, Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Märkischer Kreis, sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dargestellt.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet zwischen Horringhauser- und Werdohler Landstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 551 "Verlängerte Horringhauser Straße". Die in diesem Plan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden tlw. durch den Bebauungsplan Nr. 551 "Verlängerte Horringhauser Straße", 1. Änderung, ersetzt.

#### IV. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das gesamte zu ändernde Baugebiet ist von klassifizierten Straßen umschlossen (A 45-Sauerlandlinie, L 655 - Brunscheider Straße und L 691 - Werdohler Landstraße). Im westlichen Teil des Gewerbegebietes (östlich der Brunscheider Straße) befinden sich nur einige Gewerbebetriebe mit tlw. dazugehörigen Wohnungen. Der übrige Teil des Gewerbe- und Industriegebietes ist im wesentlichen unbebaut, nicht erschlossen und wird landwirtschaftlich kaum genutzt.

#### V. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die Gewerbe- und Industrieflächen werden durch die Straßen "A" und "B" (verlängerte Horrynghauser Straße) erschlossen, die von der Brunscheider Straße (L 655) abzweigen. Die Stichstraße "A" wird gegenüber der jetzigen Planung um ca. 150 m gekürzt. Diese Maßnahme ist aufgrund der Ansiedlung eines Großbetriebes notwendig geworden. Der Querschnitt dieser Straße soll geändert werden. Bisher ist eine 7,50 m breite Fahrbahnfläche, ein 2,00 m breiter Parkstreifen und beiderseitige 2,00 m breite Bürgersteige geplant.

Angesichts des relativ kleinen Gewerbegebietes erscheint die Erschließungsanlage überdimensioniert. Aufgrund von Erfahrungen, die die Stadt Lüdenscheid mit einem ähnlichen kleinen Gewerbegebiet im Bereich der Hueckstraße machte, soll die Fahrbahnbreite auf 6,50 m verringert werden. Beiderseits werden nur 1,50 m breite Bürgersteige angeordnet. Auf den Parkstreifen wird verzichtet, weil den Firmen gestattet werden soll, am Straßenrand senkrecht Parkplätze anzuordnen. Eine andere Anordnung der notwendigen Stellplätze ist den Gewerbebetrieben aus wirtschaftlichen Gründen, die sich aus der starken Hanglage ergeben, nicht zuzumuten. Diese Anordnung der Stellplätze führt aber dazu, daß der ursprünglich geplante Längsparkstreifen im Verkehrsraum kaum genutzt werden könnte. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m gewährleistet im übrigen, daß bei haltenden Fahrzeugen auf einer Fahrbahnseite noch ein Pkw-Begegnungsverkehr möglich ist.

Die an der Wendeanlage der Straße "A" weiterführende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m ist im wesentlichen bestimmt für die Anlieger der Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 30, Nrn. 33, 519, 520 und 521. Auf eine Wendeanlage am Ende dieses 4,75 m breiten Erschließungsweges wird verzichtet, da genügend Wendemöglichkeiten auf den anliegenden Grundstücken vorhanden sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht innerhalb seiner Grenzen eine durchgehende Horrynghauser Straße bis zur Brunscheider Straße (L 655) vor. Aufgrund neuer Erkenntnisse und Grundsätze der Verkehrsberuhigung soll nunmehr der Durchgangsverkehr unterbunden werden. Es ist insbesondere an eine Verkehrsberuhigung in der vorderen Horrynghauser Straße gedacht. Hier befindet sich überwiegend eine mehrgeschossige Wohnbebauung.

Jedoch wünscht die Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH, Lüdenscheid, die im jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Horrynghauser Straße vorgesehene Buslinie mit Haltebuchten auch für den zu ändernden Bebauungsplan vorzusehen. Um den Fremdverkehr fernzuhalten, ist im Einvernehmen mit der MVG beabsichtigt, in der Horrynghauser Straße im östlichen Bereich der Brücke eine Busschleuse anzulegen und eine Schranke zu installieren.

Die Einmündung der verlängerten Horrynghauser Straße/Str. "A" in die L 655 (Brunscheider Straße) bildet mit der Einmündung des westlichen Armes zur Anschlußstelle Lüdenscheid-Mitte eine Kreuzung. Diese Kreuzung soll im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaulast mit einer Lichtzeichenanlage versehen werden. Außerhalb der nördlichen Planbereichsgrenze befindet sich am Böschungsfuß entlang der Brunscheider Straße ein Fußweg, der zwischen der Autobahnbrücke und dem Einmündungsbereich der verlängerten Horrynghauser Straße bzw. Straße "A" verläuft. Im vorgenannten Einmündungsbereich liegt dieser Weg jedoch innerhalb des Planbereiches und muß im Zuge der Anbindung der verlängerten Horrynghauser Straße an die Brunscheider Straße geringfügig verlegt werden.

#### VI. Ver- und Entsorgung

Für die Abwasserbeseitigung hat die Stadt einen Entwurf gem. § 58 (1) des Landeswassergesetzes (LWG) aufgestellt, der nach positiver Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft von der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsident Arnsberg) bereits genehmigt wurde. Die Belange der Abwasserbeseitigung sind deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits abschließend geklärt.

Eine geordnete Müllabfuhr ist durch die Stadt gewährleistet und erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt bzw. wird koordiniert durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH.

#### VII. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Möbelverkaufsunternehmens wird ein Sondergebiet mit der Bezeichnung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche" festgesetzt. Durch die Eingrenzung auf eine bestimmte Branche soll vermieden werden, daß hier Einzelhandelsbetriebe entstehen können, die sich nachteilig auf die Entwicklung des Einzelhandelszentrums in der Stadtmitte auswirken können. Wegen ihrer besonderen Struktur und des großen Flächenbedarfs ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Möbelbranche in den Einzelhandelszentrum der Stadt in der notwendigen Größenordnung nicht möglich. Ausreichende Flächen zur Unterbringung von Unternehmen der Möbelbranche sind auch am Rande der Innenstadt nicht vorhanden.

Aus Gründen der Stadtgestaltung ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben inmitten oder am Rande des Stadtzentrums nicht wünschenswert, weil die großmaßstäblichen Betriebsgebäude die Kleingliederigkeit der vorhandenen Stadtstruktur stören würden. Außerdem erzeugen derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe einen Verkehr, der die Leistungsfähigkeit der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen überbeanspruchen könnte.

Der nordöstliche Teil der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche soll künftig als Industriegebiet festgesetzt werden. Zwischen dem nächstgelegenen Wohngebiet (Im Eichholz) und dem künftigen Industriegebiet liegt eine öffentliche Grünfläche, ein Mischgebiet und der südliche Teil des geplanten Gewerbegebietes "Verlängerte Horrynghauser Straße". Es gibt keine Sichtbeziehung zwischen dem genannten Wohngebiet und dem künftigen Industriegebiet. Da das Wohngebiet südwestlich des geplanten Industriegebietes liegt, die Hauptwindrichtung jedoch nach Westen gerichtet ist, sind keine Beeinträchtigungen zwischen Wohn- und Industriegebiet zu befürchten. Im übrigen wird im gesamten GI- und GE-Gebiet aus Immissionsschutzgründen die zulässige Art der baulichen Nutzung durch den neuen Abstandserlaß zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 geregelt. Für bestimmte Betriebe sind somit Einschränkungen für die Art der Produktion erforderlich. Die Abstandsliste 82 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich des Gewerbegebietes gibt es einige Wohnhäuser, die Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter enthalten. Nur das Wohnhaus Horrynghauser Str. 38 dient ausschließlich dem Wohnen. Die Wohnnutzung könnte durch das Entstehen des Gewerbe- und Industriegebietes beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung ließe sich nur vermeiden, wenn die Stadt auf die Errichtung des Gewerbe- und Industriegebietes verzichtete. Öffentliche Belange stehen jedoch einem derartigen Verzicht entgegen.

Die Erfüllung des Gewerbebaulandbedarfes an geeigneten Standorten ist in Lüdenscheid außerordentlich erschwert. Große Teile des Stadtgebietes sind wegen ihrer Bestimmung als Wassereinzugsgebiet, als geschützte Landschaftsbestandteile, als Naherholungsgebiet und als nicht erschließbare Steilhangfläche der Nutzung als Gewerbebauland entzogen. Auch in verkehrsgünstiger Nähe - etwa im Bereich der Autobahnauffahrt Lüdenscheid-Süd - muß die Stadt zugunsten des Landschafts- und Wasserschutzes auf die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten verzichten. Auch die Flächen nördlich der L 655 (Brunscheider Straße) sind als Wassereinzugsgebiet für die Fuelbecker Talsperre für gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Daher ist es zur Sicherung des notwendigen Gewerbebaulandbedarfes unabdingbar, daß die nicht durch natürliche Gegebenheiten beeinträchtigten verkehrsgünstig gelegenen Flächen in vollem Umfang gewerblich genutzt werden können. Die Sicherung der Wirtschaftskraft der Stadt, die sehr stark von der Prosperität der gewerblichen Wirtschaft abhängt, läßt es nicht zu, die privaten Belange der Nutzung

eines einzelnen Wohnhauses zu berücksichtigen. Sollte durch die gewerbliche Nutzung der benachbarten Flächen sich eine Störung des Wohnens ergeben, muß sich die Stadt Lüdenscheid ggf. dem dadurch ausgelösten Planungsschaden stellen. Unter Umständen wird die Stadt auch bereit sein, das gestörte Wohnhaus zu erwerben, um es einer im Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Nutzung zuzuführen.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden hohe Werte festgesetzt.

Damit soll eine intensive Nutzung der für die Stadtentwicklung wertvollen Gewerbe- und Industrieflächen ermöglicht werden.

Die überbaubaren Flächen werden weiträumig und großzügig festgesetzt. Dabei werden entlang der klassifizierten Straßen die sich aus dem Bundesfernstraßengesetz bzw. aus dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen ergebenden Abstände eingehalten. Dies führt im Bereich der L 691 (Werdohler Landstraße) dazu, daß einige bestehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Der hierdurch für die Eigentümer der Gebäude entstehende Nachteil wird nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst, der nur die bereits vor seiner Aufstellung bestehenden straßengesetzlichen Regelungen übernimmt. Es liegen keine städtebaulich relevanten Gründe vor, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von diesen Abstandsregelungen abzuweichen.

#### VIII. Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan war bisher eine Gestaltungssatzung beigegeben worden, in der die Eingrünung der einzelnen Baugrundstücke geregelt wurde. Die Durchsetzung dieser Gestaltungssatzung traf in der Vergangenheit auf Schwierigkeiten. Anstelle der Gestaltungssatzung sollen nunmehr örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die die Eingrünung der Industriegrundstücke eindeutiger regeln und damit durchsetzungsfähiger machen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet "Verlängerte Horrynghauser Straße" ist weithin sichtbar und beeinflußt dadurch sehr stark das Landschafts- und Stadtbild in der Umgebung. Die nach vornehmlich funktionalen Gesichtspunkten errichteten Gebäude im Gewerbe- und Industriegebiet sowie die sie umgebenden Lager- und Abstellflächen bieten nicht immer ein optisch günstiges Bild. Auch die unterschiedliche Art der einzelnen Betriebe führt zu einem beziehungslosen Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudeformen. Das dadurch entstehende städtebaulich unbefriedigende Bild läßt sich nur durch entsprechende Eingrünung der Betriebsgrundstücke, der Lager und Parkplätze erreichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Baugebiet "Verlängerte Horrynghauser Straße" so großzügig wie nur möglich festgesetzt worden, um die Entwicklung der dort ansässigen Betriebe sowenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorzüge im Gewerbe- und Industriegebiet werden durch die örtlichen Bauvorschriften nur in sehr geringfügiger Weise eingeschränkt. Diese Einschränkung ist gerechtfertigt aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Gebietes und seiner Einbindung in die landschaftliche Umgebung.

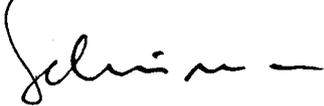
## IX. Kosten und Folgemaßnahmen

Durch die Verringerung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes verringern sich auch die Erschließungskosten. Voraussichtlich werden für den Straßen- und Kanalbau ca. 680.000,00 DM benötigt. Die Mittel werden in dem Haushaltsplan 1985/86 bereitgestellt.

Die für die Erschließung notwendigen Grundstücksflächen sollen von der Stadt im Wege einer freiwilligen Vereinbarung erworben werden. Die Schaffung bebauungsfähiger Grundstücke soll durch eine freiwillige Umlegung erfolgen.

Lüdenscheid, den 10.7.86

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter