

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 551

"Verlängerte Horringhauser Straße", 2. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 551 "Verlängerte Horringhauser Straße", 1. Änderung setzt südlich der Noltestraße ein Sondergebiet für Möbel fest. Auf dieser Fläche hat sich der Möbelverbrauchermarkt "Westmöbel" angesiedelt. Westlich des Möbelmarktes am Wendehammer der Noltestraße befindet sich innerhalb des Sondergebietes ein ehemaliges Musterhaus. Da eine weitere Nutzung des Hauses im Rahmen der zulässigen Nutzungsart "Sondergebiet für Möbel" nicht in Aussicht steht, soll dieser Bereich aus der Sondergebietsnutzung entlassen werden. Im Hinblick auf die gewerbliche Bebauung der Noltestraße bietet sich als städtebaulich vertretbare Folgenutzung eine gewerbliche Nutzung an.

Damit soll gleichzeitig dem derzeitigen Eigentümer des Hauses ermöglicht werden, eine Fahrschule incl. Büro und Garagen für Schulungsfahrzeuge sowie eine Betriebswohnung zu betreiben.

Von einer Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid kann aufgrund der Geringfügigkeit des zu ändernden Bereiches abgesehen werden.

2. Planinhalt

Die Festsetzung "Sondergebiet Möbel" wird geändert in ein "nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet". Damit wird die in der übrigen Noltestraße festgesetzte gewerbliche Nutzung aufgenommen. Durch die Beschränkung auf ein "nicht wesentlich störendes Gewerbe" wird der im Westen angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird dabei in jedem Einzelfall im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens von dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Hagen geprüft. Für den Möbelmarkt werden sich keine Einschränkungen durch die Planung ergeben, da die Festsetzung als Gewerbegebiet keinen weitergehenden Immissionsschutz erfordert. Unzulässig sind aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet Vergnügungstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an das bereits vorhandene Maß der Ausnutzbarkeit des östlich gelegenen Sondergebietes und der angrenzenden Gewerbegebiete an. Dementsprechend ist eine überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) von 0,8 zulässig. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen mit 1,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der im Ursprungsplan vorhandenen Festsetzung nicht verändert. Die Baugrenze verläuft also 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Noltestraße und 20 m parallel zur Fahrbahn der klassifizierten Straßen L 655 (Brunscheider Straße) und L 691 (Werdohler Landstraße).

Das Grundstück wird vollständig über die Noltestraße erschlossen. Die zur Zeit festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid und der Elektromark Hagen für die entsprechenden Versorgungsleitungen werden unverändert übernommen.

Da mit der Änderungsplanung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

3. Örtliche Bauvorschriften

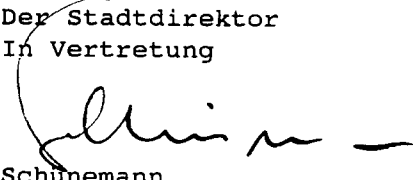
Die im Ursprungsplan enthaltenen Gestaltungsvorschriften, Begrünung des Gewerbegebietes und Werbeanlagen, werden gemäß dem heutigen Standard aktualisiert und entsprechend als "Örtliche Bauvorschriften" festgesetzt.

4. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Bebauungsplanänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 11.09.1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

08.09.1995 Bau
 Kici