

B e g r ü n d u n g

zur

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601

"Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen"

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Firma Fritz Sonneborn GmbH & Co.KG (Firma Sonneborn) plant im Rahmen einer Standortverlagerung die Errichtung eines Neubaus im Bereich der Autobahnabfahrt Lüdenscheid Süd. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch eine parallele Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 2 "Anschlußstelle Lüdenscheid Süd der BAB 45" geschaffen werden.

Gleichzeitig ist geplant, am derzeitigen Standort des Möbelhauses in Hellersen bestehende Verkaufs- und Parkplatzflächen aufzugeben. Infolgedessen soll durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" das derzeit festgesetzte, ca. 4,5 ha große Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche" auf ca. 1,5 ha verringert werden. Die restlichen ca. 3 ha sollen zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Neben dem städtebaulich sinnvollen Anschluß an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ergibt sich damit die Möglichkeit, das vorhandene Gewerbeflächendefizit in Lüdenscheid zu reduzieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine weitere, über das Maß des bisherigen Bebauungsplanes hinausgehende Inanspruchnahme von Natur und Landschaft, für die eine Eingriffsberechnung notwendig wäre.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Für die planungsrechtliche Umsetzung der geplanten Standortverlagerung und Teilumnutzung des bisherigen Standortes der Firma Sonneborn ist die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese bezieht sich räumlich sowohl auf den derzeitigen Standort Hellersen als auch auf den neuen Standort an der Autobahnabfahrt Lüdenscheid Süd und wird im Parallelverfahren zu dem hier anstehenden Bebauungsplan und dem o.g. VEP Nr. 2 durchgeführt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Art der Nutzung, die maximal zulässige Gebäudehöhe im südlichen Plangebiet und eine notwendig werdende öffentliche Verkehrsfläche, die die zukünftige Erschließung sichern soll.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzung werden ca. 3 ha der derzeitigen Sonderbaulichen als Gewerbegebiet festgesetzt. Hinsichtlich der im-

missionsseitigen Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes ist die südlich angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird das zukünftige Gewerbegebiet auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 zониert.

So werden westlich und östlich des verbleibenden Sondergebietes Flächen mit einem Abstand bis zu 100 m zur südlich angrenzenden Wohnbebauung als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sind (GE n.w.st.). Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird dabei in jedem Einzelfall im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens von dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Hagen geprüft.

In einer Zone von 100 m - 200 m (GE 1) sowie in einer weiteren Zone ab 200 m (GE 2) Abstand zur südlichen Wohnbebauung werden gem. Abstandserlaß lediglich Anlagen der Abstandsklassen VII bzw. der Abstandsklassen VI und VII planungsrechtlich ermöglicht.

Nach Punkt 2.2.2.4 des Abstandserlasses ergibt sich der in der Liste angegebene Abstand bei den mit einem (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher für diese um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Dementsprechend sollen die mit einem (*) versehenen Betriebsarten der Abstandsklasse VI (GE 1), bzw. V (GE 2) ausnahmsweise zulässig sein, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Auch Tankstellen sollen hier aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Lage nur ausnahmsweise zulässig sein. Unzulässig sind Vergnügungsstätten, da diese Nutzungsart den kerngebietsnahen Standorten vorbehalten bleiben soll. Außerdem sollen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden, um dringend benötigte Bauflächen für produzierende, weiterverarbeitende und dienstleistende Betriebe bereitzustellen.

Die von der Firma Sonneborn für einen Möbel-Discountmarkt benötigten Flächen bleiben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Möbelbranche" bestehen. Im Unterschied zu der bisherigen Planung ändert sich jedoch die Systematisierung der Kern- und Randsortimente sowie die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche, die von bisher 40.000 qm auf 7.500 qm reduziert wird. Die Festlegung der zulässigen Sortimente und deren Anteile an der Gesamtverkaufsfläche ist in Abstimmung mit der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V. erfolgt.

Städtebauliche Auswirkungen des hier verbleibenden Möbeleinzelhandels auf angrenzende Versorgungsbereiche, die Innenstadt Lüdenscheids und auf die Ortskerne umliegender Gemeinden sind nicht zu erwarten, da die geplante Verkaufsfläche von 7.500 qm im Gegensatz zur derzeit planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 40.000 qm erheblich reduziert wird. Insbesondere werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (Leuchten, Boutiqueartikel, Haus- und Heimtextilien, Bodenbeläge, sowie Farben, Tapeten, Klebstoffe), die bisher in einer Größenordnung von 13 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind, auf eine Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit auf insgesamt 375 qm begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an den Gebäudebestand im südöstlichen Plangebiet auf die bereits im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" zulässige Höhe von 47,2 m über N.N. festgesetzt, da eine im Jahre 1994 von der Firma Sonneborn geplante Aufstockung des Gebäudes durch die geplante Verlagerung nun nicht mehr realisiert werden soll. Damit verbunden entfällt auch eine Dach- und Fassadenbegrünungsvorschrift und eine speziell vorgesehene Regelung zu Oberlichtaufbauten im Aufstockungsbereich.

Die Grundflächenzahl, Baumassenzahl sowie die sonstigen maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bleiben ebenso wie die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf den Bereich der neuen Erschließungsstraße unverändert bestehen. Gleiches gilt für die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und örtlichen Bauvorschriften.

Entlang der verlängerten Jüngerstraße wird ein Streifen von 5 m Breite als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um einen aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Mindestabstand der Gebäudekörper vom öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten.

3.3 Verkehrliche Erschließung/Leitungsrecht

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Jüngerstraße. Um die öffentlich-rechtliche Erschließung sowohl des verbleibenden Sondergebietes als auch der neuen Gewerbegrundstücke zu sichern, soll die Jüngerstraße jedoch entsprechend verlängert werden. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende, für den Schwerlastverkehr dimensionierte Wendeanlage soll erhalten bleiben. An dieser ansetzend wird die Jüngerstraße nach Süden verlängert und mit einer kleiner dimensionierten Wendeanlage versehen. Eine Verlegung der bestehenden Wendeanlage an das zukünftige Ende der Jüngerstraße ist nicht geplant, da die Ausnutzbarkeit der neu zu gewinnenden Bauflächen damit verringert würde und die Wendemöglichkeit für größere Schwerlastfahrzeuge aus topographischen Gründen erschwert würde. Der Bau der Straße soll über einen Erschließungsvertrag im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit der Firma Sonneborn abgesichert werden.

Das im östlichen Planbereich festgesetzte Leitungsrecht bleibt von der Planänderung unberührt.

4. Kosten

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Verlängerung der Jüngerstraße werden von dem Planungsbegünstigten, der Firma Sonneborn GmbH, getragen. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 19.08.1999

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Ziemann
Techn. Beigeordnete

