

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 644
"Heedfelder Straße/Buckesfelder Straße"
sowie
E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Lüdenscheid

I. Anlaß der Planaufstellung

Die an der Ecke Heedfelder Straße/Buckesfelder Straße ansässige Schraubenfabrik Betzer beabsichtigt, ihre Betriebsgebäude zu modernisieren und zu der Straße An den Tannen zu erweitern. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen Regelungen getroffen werden, die die Erweiterung der bestehenden Fabrik in einer von Wohnungen geprägten Umgebung möglich macht. Der Flächennutzungsplan muß geändert werden, da er an der Stelle der bestehenden und künftig zu erweiternden Fabrik ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

II. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Das Grundstück der Firma Betzer, ca. 7.000 m² groß, wird von drei Straßen begrenzt, der Heedfelder Straße im Nordosten, der Buckesfelder Straße im Norden und der Straße An den Tannen im Westen. Die Bebauung des Grundstücks beschränkt sich auf den östlichen Grundstücksteil, wo entlang der Heedfelder und Buckesfelder Straße ein dreigeschossiges Fabrikgebäude und entlang der südlichen Grundstücksgrenze zwei ein- bis zweigeschossige Verwaltungsgebäude stehen. Der westliche Teil des Grundstücks ist unbebaut und wird überwiegend als Wiese und Parkplatz genutzt.

Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Heedfelder und der Buckesfelder Straße befinden sich Wohngebäude, in deren Erdgeschossen Läden untergebracht sind. Entlang der Straße An den Tannen stehen reine Wohngebäude. Die Höhe der Wohngebäude wechselt zwischen Zwei- und Dreigeschossigkeit. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken befinden sich neben kleineren Wohngebäuden ein Handelsbetrieb für Leitern und Gartenbedarf, größere Garagenansammlungen und Handwerksbetriebe. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend steht an der Straße An den Tannen ein dreigeschossiges Wohnhaus.

In der weiteren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden im Nordwesten ein größerer Schulkomplex sowie eine größere Kasernenanlage, im südlichen Bereich das Kreisverwaltungsgebäude.

III. Beabsichtigte Art der Nutzung

Ursprünglich sollte entsprechend den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes das überwiegend bestehende allgemeine Wohngebiet in diesem Bereich weiterentwickelt werden. Betriebswirtschaftliche Überlegungen der Firma führten jedoch zu dem Ergebnis, daß die mit der Auslagerung verbundenen wirtschaftlichen Belastungen die Leistungskraft des Betriebes überfordern. Durch eine Verlagerung wäre daher die Firma in ihrem Bestand gefährdet.

Auch das Verbleiben des Betriebes am jetzigen Standort wird nur für möglich gehalten, wenn sein Umfang durch betriebliche Erweiterung erheblich vergrößert wird. Angesichts des technischen Fortschritts ist ein konkurrenzfähiger Weiterbetrieb der Schraubenfabrik nur erfolversprechend, wenn auf zusätzlichen Produktionsflächen rationelle und moderne Fertigungsmethoden möglich sind. Nach der betriebsinternen Planung soll auf dem z. Z. noch nicht bebauten westlichen Grundstücksteil ein großer eingeschossiger Erweiterungsbau errichtet werden.

Die Stadt ist der Auffassung, daß die mit einer solchen Erweiterung verbundenen städtebaulichen Belange nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können. Generell widerspricht nämlich die Errichtung eines Industriebetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, weil dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden können. Durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann jedoch die betriebliche Entwicklung derart eingegrenzt werden, daß die Wohnbedürfnisse der in der Nachbarschaft lebenden Bevölkerung gewahrt bleiben. Zugleich soll der Bebauungsplan dem Betrieb einschließlich seiner Erweiterung eine gewisse Bestandsgarantie geben. Eine planungsrechtliche Lösung dieser Konfliktsituation ist möglich, da § 15 BauNVO ausdrücklich festlegt, daß die Zulässigkeit von Anlagen in den Baugebieten hinsichtlich des Störgrades nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beurteilen ist. Bei der Beurteilung von Anlagen nach ihrem Störgrad kommt es auf das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung der baugebiets typischen Schutzwürdigkeit an.

Die Standortsicherung des Betriebes wirkt sich insbesondere vorteilhaft auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus. Denn bei einem Neubau auf einem anderen Grundstück benötigte die Firma mit Sicherheit etwa das Doppelte der Fläche, die sie an ihrem jetzigen Standort in Anspruch nimmt. Je weniger Flächen in der Stadt Lüdenscheid für Gewerbe- und Industrie Flächen ausgewiesen werden müssen, desto besser läßt sich die Inanspruchnahme bisheriger land- und forstwirtschaftlicher Flächen vermeiden und dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung tragen. Wegen des Mangels an ausreichenden Gewerbe Flächen ist die Stadt Lüdenscheid im übrigen darauf angewiesen, innerstädtische Flächen intensiv zu nutzen.

Auch aus verkehrlicher Sicht wirkt sich das Verbleiben der Firma an ihrem jetzigen Standort vorteilhaft aus. Viele Arbeitskräfte, die in der Nachbarschaft der Firma wohnen, können bei ihrem täglichen Arbeitsweg auf die Benutzung des Kraftfahrzeugs verzichten, das sie benutzen müßten, wenn die Firma an den Rand der Stadt ausgelagert würde. Auf diese Weise kann eine weitere Verschärfung der Verkehrsprobleme bei der morgendlichen Spitzenbelastung des Verkehrsnetzes vermieden werden. Zusätzlich reduziert sich die Fläche, die für Parkplätze in Anspruch genommen und versiegelt werden muß.

Schließlich stellt auch die Erhaltung der gewachsenen Struktur in diesem Stadtgebiet einen städtebaulichen Vorteil dar. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist seit der Jahrhundertwende dort Tradition und bietet gegenüber der Funktionstrennung erhebliche Vorteile. Eine Nutzung des bestehenden Betriebsgrundstückes für andere Zwecke würde einschneidende Änderungen mit noch nicht absehbaren Folgen für die Nachbarschaft mit sich bringen. Eine Wohnnutzung käme für dieses Grundstück kaum in Betracht, da es sehr starken Verkehrsimmissionen von der Heedfelder und Buckesfelder Straße ausgesetzt ist. Die bei einer Nutzungsänderung in erster Linie zu erwartende Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens könnte sich erheblich nachteiliger auf die Wohnruhe auswirken, als die bestehende Nutzungsart.

Um die Konfliktsituation zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen in diesem Bereich möglichst gering zu halten, soll ein Gebietscharakter auf dem Betriebsgelände planungsrechtlich festgeschrieben werden, der den Betrieb als atypisch ausweist, ansonsten jedoch eine gewerbliche Nutzung zuläßt, die nicht wesentlich stört. Zudem wird durch eine Gliederung dieses Gewerbegebietes bezüglich des atypischen Betriebes erreicht, daß die BImSchG-pflichtigen Anlagen in dem mit besonderen Immissionsschutzmaßnahmen (siehe IV.) zu versehenen Neubaukomplex und in dem Gebietsteil mit der vorhandenen Bausubstanz dessen Nebenanlagen untergebracht werden. Ausnahmsweise können hier auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter eingerichtet werden. Daneben sind hier - um auch langfristigen Entwicklungsperspektiven gerecht zu werden - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Alle weiteren nach § 8 BauNVO zulässigen oder auch nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie entweder vom Flächenbedarf her ungeeignet sind oder zu stark emittieren oder selbst mit der gewerblichen Nutzung schwer vereinbar sind.

Darüber hinaus wird - trotz der Erweiterung des Betriebs - eine städtebauliche Verbesserung dadurch erreicht, daß durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Verlagerung der z. Z. im Altbau befindlichen BImSchG-pflichtigen Kaltformpressen in einem Zeitraum von drei Jahren nach Fertigstellung des Erweiterungskomplexes aus dem Altbau in den Neubau sichergestellt wird.

Das unmittelbar südlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Grundstück, auf dem sich ein Handelsbetrieb für Leitern und Gartenbedarf befindet, wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird die für dieses Grundstück bestehende Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" geändert, die die Weiterentwicklung des Betriebes behinderte. Zugleich entsteht dadurch eine Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem weiter südlich angrenzenden Wohngebiet.

Auch die Grundstücke, die dem Firmengelände an der Heedfelder Straße gegenüberüberliegen, werden als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächenntzungsplan der Stadt enthält für diese Grundstücke ebenfalls die Darstellung "Mischgebiet". Es handelt sich bei den dort stehenden Gebäuden nicht um reine Wohngebäude, weil sie im Erdgeschoß teilw. Läden und Gaststätten enthalten.

An die Mischgebietsgrundstücke an der Heedfelder Straße schließt sich östlich ein weiteres Gewerbegebiet an. Diese Grundstücke sind daher auf beiden Seiten von Gewerbegebieten umgeben. Außerdem wirken starke Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf diese Grundstücke ein. Nach Berechnung anhand exakter Verkehrszählungen betragen die sich aus dem Verkehr ergebenden Lärmwerte an den der Straße zugewendeten Außenwänden ca. 73 dB tagsüber und ca. 61 dB nachts. Es ist damit zu rechnen, daß in absehbarer Zeit die Wohnungen in diesen Gebäuden wegen des Verkehrslärms mit Lärmschutzfenstern ausgestattet werden.

Die baulichen Maßnahmen gegen den Verkehrslärm wirken sich auch vorteilhaft für den Gewerbebetrieb aus. Zugleich wird dadurch gerechtfertigt, daß im Bebauungsplan diese Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt werden.

Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten ausgeschlossen, da die vorwiegende Wohnbebauung vor dem trading-down-Effekt (Absinken der Qualität) des Quartiers geschützt werden soll.

Alle übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei auch hier flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen sind.

IV. Immissionsschutz

Zum Schutze der Wohnbebauung müssen dem Betrieb sehr starke einschränkende Festsetzungen zugemutet werden, die ihn auf den derzeitigen Betriebstyp, einer Schraubenfabrik, festlegt. Der Gesichtspunkt der Standortsicherung rechtfertigt eine derartige Einschränkung.

Die Neuaufrstellung der bisher im Altbau stehenden Maschinen, die viel Lärm und Erschütterungen verursachen, wird sich positiv für die umgebende Bebauung auswirken. Durch Festsetzung entsprechender Schalldämmmaße für Wände und Decken sowie für Fenster und Türen muß der Neubau Umweltschutzauflagen erfüllen, die im Altbau nicht mehr durchgeführt werden können. Auch die

durch die Erschütterungen erzeugten Schwingungen für die Nachbarschaft können nur in einem Neubau durch entsprechende Gestaltung der Fundamente ausgeschlossen werden. Grundlage der Festsetzungen ist ein Gutachten, in dem die Maßstäbe für die Schalldämmung und die Schwingungsdämpfung berechnet wurden. Für den Altbauteil im G 2-Gebiet wurde festgesetzt, daß die Produktionsräume bestimmte Schalldämmmaße aufweisen müssen. Dies bedeutet für den Betrieb, daß die überwiegend vorhandenen einfach verglasten Fenster erneuert werden müssen. Die Erneuerung der Fenster und die damit verbundene geringere Lärmbelastung der Umgebung stellt einen Vorteil für die umgebende Wohnbebauung dar, der bei der Aufrechterhaltung des Betriebes in seiner jetzigen Form nicht durchzusetzen wäre. Denn bei einer historisch gewachsenen Konfliktsituation zwischen Industrie und Wohnen muß unter dem Gesichtspunkt des Bestand-schutzes ein Interessenausgleich der unterschiedlichen Nutzungen gefunden werden. Die benachbarten Wohnungen mußten sich daher schon seit jeher einen geringeren Immissionsschutz zumuten lassen, als er sich bei Einhaltung der nunmehr festgesetzten Schalldämmmaße ergibt. Für den Neubauteil im GE 1-Gebiet, in dem der atypische Betrieb (Schraubenfabrik) zugelassen wird, sind Schalldämmmaße für die Außenwände und das Dach festgesetzt worden.

Die Anordnung des Erweiterungsbaus auf dem GE 1-Gebietsteil verhindert die Beibehaltung der Erschließung des Betriebs von der Buckesfelder Straße aus, weil er unmittelbar an den Altbau angeschlossen werden muß. Auf diese Weise wird der Ver- und Entsorgungsverkehr sowie die Zu- und Abfahrt der Beschäftigten von der Straße An den Tannen aus erfolgen. Aus einer Lärmprognose geht hervor, daß der im Zufahrtsbereich erzeugte Verkehrslärm für die benachbarte Wohnbebauung innerhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegt, wenn die der Prognose zugrunde gelegten Verkehrsmengen nicht überschritten werden. Da die Einhaltung der Verkehrsmengen ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Festsetzung des Industriegebietes ist, hat sich die Firma vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu verpflichten, den betrieblich bedingten motorisierten Zu- und Abfahrtsverkehr von ihrem Grundstück in den prognostizierten Grenzen zu halten.

V. Maß der baulichen Nutzung

In dem bisher unbebauten Teil des Gewerbegebietes legen die überbaubare Grundstücksfläche und die maximale Höhe der Baukörper den Baukörper fest. Der Altbauteil ist dreigeschossig und in Verbindung mit einer GRZ von 0,7, die noch Erweiterungen ermöglicht, ist auch hier der städtebauliche Rahmen für das Bauvolumen abgesteckt.

In dem sich südlich anschließenden ehemaligen WA-Gebiet lag die GFZ bei 0,8. Um hier nach der neuen BauNVO in etwa vergleichbare Ausnutzungswerte zu erhalten, wird die GFZ auf 0,7 verringert. Wegen des schmalen Grundstückszuschnittes und der neuen MI-Nutzung wird hier an einziger Stelle im Bebauungsplan die Notwendigkeit gesehen, eine geschlossene Bauweise vorzusehen. Dies erübrigt sich auf den anderen, fast vollständig bebauten Grundstücken, weil dort die Bauweise aus den Vorschriften der BauO NW abgeleitet werden kann.

Auf den übrigen Flächen an der Heedfelder Straße, der Buckesfelder Straße und der Straße An den Tannen orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse am Bestand und die GRZ an den für Wohngrundstücke geltenden Höchstwerten der BauNVO. Auf die Festlegung des Höchstmaßes der GFZ kann nicht verzichtet werden, weil die überbaubare Grundstücksfläche teilweise bewußt großzügig bemessen ist, und es insbesondere in diesen vom Wohnen geprägten Gebieten erfahrungsgemäß durch die Höchstwerte der neuen BauNVO zu unerwünschter Dichte kommen könnte. Es ist dabei zu bedenken, daß im Falle des Verzichtes auf eine Festlegung die Höchstwerte der neuen BauNVO gelten, die nicht mehr mit der Zahl der Vollgeschosse gestaffelt sind.

VI. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen sind in den umgebenden Straßen vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich der Ver- und Entsorgungsgrad nur geringfügig erhöhen. An der Straße Zum Tümpel befindet sich eine Trafostation, die in einer Versorgungsfläche gesichert wird.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Zur Milderung der negativen Auswirkungen, die sich durch das Nebeneinander unterschiedlich proportionierter Wohn- und Gewerbebebauung ergeben, sind verschiedene Vorschriften nach § 81 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei handelt es sich um Begrünungsvorschriften, die die dem Neubaukomplex vorgelagerten Flächen, einen 3,0 m breiten Geländestreifen an der südlichen Grenze und die Fassaden des Neubaukomplexes betreffen. Neben einer bodendeckenden Begrünung ist die Bepflanzung dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen sowie die Berankung der Fassaden mit Kletter- und Schlingpflanzen vorgesehen.

VIII. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archeologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/44770), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

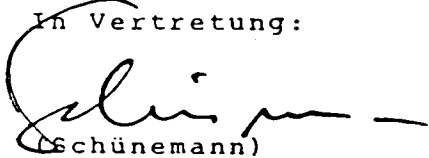
IX. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lüdenscheid keine Kosten.

Lüdenscheid, 13.08.1990

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Schünemann)

Techn. Beigeordneter

13 8 90