

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil", 2. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Schmale & Schulte GmbH hat im Zuge ihrer betrieblichen Entwicklung nahezu die gesamte, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Betriebsgebäude in Anspruch genommen. Dabei wurden bereits Produktions- und Büroflächen im Sinne eines sparsamen Verbrauchs an gewerblichen Bauflächen mehrgeschossig angelegt. Auch die in der letzten Änderung des Bebauungsplanes erweiterte Betriebsfläche hat die Firma ausgenutzt.

Dennoch benötigt der Betrieb aufgrund seiner guten wirtschaftlichen Situation zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten, um eine Teilverlagerung und somit eine räumliche Teilung des Betriebes zu vermeiden. Bei Realisierung einer solchen Erweiterung wäre eine Verlagerung von Betriebsteilen auf andere Grundstücke im Stadtgebiet in absehbarer Zukunft nicht mehr notwendig. Vor diesem Hintergrund besteht, auch im Interesse der Sicherung von Arbeitsplätzen, ein städtebauliches Erfordernis zur langfristigen betrieblichen Standortsicherung. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung des Betriebsgrundstückes geschaffen und langfristig Kosten für den Betrieb, die mit der Führung räumlich getrennter Betriebsteile verbunden wären, vermieden werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Da die beabsichtigte Planänderung neben dem Grundstück der Firma Schmale & Schulte GmbH auch Teile der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 723/II "Dreve, westlicher Teil" liegenden öffentlichen Verkehrs- und Pflanzflächen umfasst, werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil" übernommen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der Geringfügigkeit der beabsichtigten Änderungen nicht erforderlich.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Festsetzungen im Bereich des bestehenden Betriebes und entsprechen den Höchstmaßen der BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bis an die Grenze des bisherigen Industriegebietes erweitert. Die dadurch entfallende Rangier- und Stellplatzfläche, die bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, wird nach Westen in die bisher als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche verschoben. Im westlichen Teil dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche plant die Firma eine Stellplatzanlage, um ihren bisherigen und zukünftigen Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen Rechnung zu tragen. Sollte sich durch die betriebliche Ausgestaltung der Erweiterungsbauten (z.B. durch einen höheren Anteil an Büroflächen) ein darüber hinausgehender Bedarf an Stellplätzen ergeben, müsste die Firma Schmale & Schulte GmbH diesen bei der konkreten Entwicklungsplanung berücksichtigen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird der entlang der Brunscheider Straße festgesetzte Pflanzstreifen verschmälert und somit der betrieblich nutzbare Flächenanteil geringfügig erhöht. Mit der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 50 m und der Betriebshofffläche nach Westen rückt das gewerblich/industriell genutzte Baugebiet an ein schräg gegenüberliegendes Wohnhaus nördlich der Brunscheider Straße heran. Da diese Wohnbebauung einen Schutzanspruch gegenüber Immissionen aus der Nutzung der heranrückenden gewerblichen Bauflächen hat, wird in Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Firma die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Des weiteren wird die überbaubare Fläche an der nördlichen Gebäudefront erweitert. Damit gewinnt die Firma Schmale und Schulte eine Anbaufläche von 60 qm an dieser Stelle. Die Fläche ist derzeit bereits versiegelt und wird als Hof- und Lagerfläche genutzt. Im übrigen wird die nördliche Baugrenze von den Gebäudekanten gelöst und erhält einen Verlauf, der in etwa parallel zur Brunscheider Straße verläuft. Kleinere Anbauten z.B. für Außenlager o.ä. werden damit in den Gebäude-Eckbereichen noch möglich.

Ein bisher als Gehweg festgesetzter, 2 m breiter Streifen entlang der Straße "An der Bellmeirei" wird ebenfalls als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Fläche soll an die Firma Schmale und Schulte veräußert werden. In einem städtebaulichen Vertrag soll die Bepflanzung dieser Fläche als privates Trenngrün zur öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden. Ein neuer Gehweg in einer Breite von nur einem Meter soll in der bisherigen Fahrbahnfläche, die sich entsprechend verringert, markiert werden.

Neu festgesetzt wird in Absprache mit der Firma eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen auf 423 m über NN. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt das höchste 4-geschossige Produktions-/Verwaltungsgebäude der Firma zuzüglich eines Puffers für Dachaufbauten von ca. 1,80 m. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere das Landschaftsbild vor einer weitergehenden Beeinträchtigung mit noch höheren Gebäuden geschützt werden.

3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt aus gestalterischen Gründen zur Brunscheider Straße hin einen durchgehenden, im Mittel 7 m breiten Pflanzstreifen inklusive Pflanzschema fest, der nun entsprechend den betrieblichen Flächenansprüchen im westlichen Grundstücksbereich auf knapp 3 m zurückgenommen wird. Unter diesem Pflanzstreifen verläuft eine grundbuchrechtlich gesicherte Wasserleitung der Stadtwerke Lüdenscheid. Zum Schutz dieser Versorgungsleitung ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Bäume einen Abstand von mind. 1,5 m von Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Diese einschränkende Festsetzung führt in weiten Bereichen dieses Pflanzstreifens dazu, dass Bäume nicht mehr gepflanzt werden können und auf niedrigwurzeln Sträucher zurückzugreifen ist. Damit erfüllt der Streifen nicht mehr die ihm ursprünglich zugeordnete Funktion einer Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes. Dennoch hat ein derartiger Pflanzstreifen noch eine gestalterische Funktion, schafft jedoch gleichzeitig die flächenmäßige Voraussetzung zur Optimierung des Betriebsablaufes außerhalb des Gebäudebestandes.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Auf einer Länge von ca. 90 m soll der Querschnitt der Straße "An der Bellmeri" um 2 m auf 11 m reduziert werden, um zusätzliche Flächen zur Erweiterung der Firma Schmale und Schulte und zur Deckung ihres betrieblichen Stellplatzbedarfes zu gewinnen. Neben dem südseitigen, 2 m breiten Gehweg steht dem Fußgängerverkehr auf der Nordseite der Straße künftig nur noch ein 1 m breiter Gehweg zur Verfügung. Dieser erschließt jedoch lediglich das begünstigte Firmengrundstück, so dass in diesem Bereich nur mit einem geringen Fußgängerverkehr zu rechnen ist. Dem Kfz-Verkehr verbleiben statt 7 m künftig nur noch 6 m Fahrbahnbreite. Dies ist aus verkehrsplanerischer Sicht vertretbar. Die Kosten für den Straßenumbau trägt als Begünstigte die Firma Schmale und Schulte. Vor der Privatisierung des Gehweges als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird hierfür ein förmliches Entwidmungsverfahren durchgeführt.

Im weiteren Verlauf der Straße "An der Bellmeri" in Richtung Sackgassenende wird das Planungsrecht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepasst. Hier verringert sich der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche auf 8 m. Auf der nördlichen Straßenseite soll der 1 m breite Fußweg fortgesetzt werden. Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,50 m bekommen und der südliche Fußweg soll von 2 m auf 1,50 m Breite verschmälert werden. Der 1,50 m breite Fußweg entspricht zwar nicht dem heutigen Prinzip, aus Gründen der maschinellen Reinigung Gehwege mindestens in 1,75 Breite anzulegen, ist aber aus Gründen der ausreichenden Fahrbahnbreite notwendig. Die reduzierten Breiten der Fahrbahn und des südlichen Fußweges sind vor dem Hintergrund, dass es sich hier um das Ende der geplanten Sackgasse mit Wendeanlage handelt, aus verkehrsplanerischer Sicht ausnahmsweise vertretbar.

Da die nördlich des Plangebietes verlaufende Landstraße L 655 in diesem Bereich als "freie Strecke" einzustufen ist, wird aus verkehrsrechtlichen Gründen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Eine seitens der Stadt vorgesehene Radwegeverbindung zwischen dem innerstädtischen Bereich und dem Gebiet Timberg soll in diesem Bereich über die nicht so stark frequentierte Straße „An der Bellmeri“ und den „Dreuer Weg“ verlaufen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind fast unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks zwischen drei Verkehrsflächen und dem außergewöhnlichen länglichen Zuschnitt des Grundstücks ist die Einhaltung bzw.

Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften bereits jetzt nicht immer möglich. Abweichende Lösungen für besondere Problemlagen werden jedoch durch eine Ausnahmeklausel ermöglicht.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der Grundlage der Überleitungsvorschriften des § 244 Baugesetzbuch wird das Planverfahren nach den vor Juli 2004 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Nach altem Recht braucht aufgrund der geringen Flächengröße des Planänderungsgebietes auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) durchgeführt werden. Der mit der Planänderung verbundene zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft ist bilanziert und soll durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, die in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme können Anteile einer größeren ökologischen Maßnahme an der Schulstraße im Bereich Dickenberg zugewiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom bleibt unverändert gewährleistet. Die flächenmäßige Sicherung der Kanaltrassen erfolgt durch die Übernahme entsprechender leitungsrechtlicher Festsetzungen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Parallel zur Brunscheider Straße liegt unter der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche eine Wasserleitung der Stadtwerke Lüdenscheid. Die Leitung ist grundbuchrechtlich gesichert, so dass eine leitungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine vorhandene Trennkanalisation. Diese ist gemäß § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) von einer nach § 51 a Abs. 1 LWG NW erforderlichen Versickerung von Niederschlagswasser ausgenommen.

Die im Rahmen der Betriebserweiterung wegfallende vorhandene Wertstoffsammelstelle des Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetriebs der Stadt Lüdenscheid (STL) soll nach Westen in die verbleibende Fläche des Verkehrsgrüns verlegt werden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Mit der durch die Planänderung begünstigten Firma Schmale und Schulte soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die Verlagerung der Wertstoffsammelstelle, der Umbau der Straße und die Markierungsarbeiten im Bereich der nördlichen Straßenseite sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Grünflächen geregelt werden. Ebenfalls vertraglich festgelegt wird die Übernahme der Kosten durch die Firma Schmale und Schulte für die beschriebenen Maßnahmen sowie für Aufwendungen, die der Stadt Lüdenscheid für städtebauliche Planungen und Untersuchungen entstehen.

7. 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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle

Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt liegen zur Zeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

8. Kosten

Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, 11.10.2005

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Blasweiler

Stadtkämmerer