

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 735, 2. Änderung
"Am Fuhrpark"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetriebes Lüdenscheid (STL) und umfasst die Wendeanlage der Straße "Am Fuhrpark" mit ihren Randbereichen sowie die Salzlagerhalle des STL.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Abweichungen im Endausbau der Straße "Am Fuhrpark" von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 735 "Am Fuhrpark" in der Fassung der 1. Änderung machen eine Anpassung des Bebauungsplanes an die neu entstandenen örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Die Abweichungen resultierten aus den Anlieferungserfordernissen des Salzlagers des Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetriebes Lüdenscheid (STL): Um eine ordnungsgemäße Anlieferung zu gewährleisten, wurde die Wendeanlage der Straße "Am Fuhrpark" näher an die Lagerhalle des STL herangebaut.

Darüber hinaus kann auf der Grundlage der geänderten Planung die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgen.

Hierzu ist eine förmliche Anpassung des Bebauungsplanes an den örtlichen Ausbau der Wendeanlage der Straße "Am Fuhrpark" durch eine 2. Planänderung erforderlich.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 735 "Am Fuhrpark" ersetzen die Festsetzungen des Planes in der Fassung der 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

4. Planinhalt

Da die Wendeanlage abweichend von der ursprünglichen Planungskonzeption näher an das Salzlager des STL herangebaut wurde, wird die öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend dem tatsächlichen Ausbau festgesetzt. Die östliche Straßenbegrenzungslinie wird dabei leicht nach Osten verschoben. Westlich der Wendeanlage wird die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig reduziert und als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen. Durch diese Modifikation kann ein Verkauf dieser Fläche, die für Verkehrszwecke nicht zwingend benötigt wird, an den Eigentümer der anliegenden Flurstücke 435, 436 und 437 der Flur 13, Gemarkung Lüdenscheid – Stadt erfolgen. Dieser kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung von Nebenanlagen verwenden.

Die Ausbaubreite der Straße "Am Fuhrpark" selbst bleibt mit insgesamt 8,50 m unverändert; lediglich die Gliederung innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist mit 6,00 m Fahrbahnbreite, 1,75 m Gehwegbreite (einseitig) und 0,75 m Schrammbord (gegenüber 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg beidseitig i. d. F. d. 1. Änderung) den örtlichen Erfordernissen angepasst.

Die Baugrenze vor dem Salzlager des STL wird im Zusammenhang mit der Neufestsetzung der Verkehrsfläche zum Teil auf die Gebäudekante des Salzlagers verschoben.

Darüber hinaus wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 735 "Am Fuhrpark" nicht in den Bestand oder die ursprüngliche Planungskonzeption eingegriffen. Bezüglich der Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet der 2. Änderung erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

5. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst oder vorbereitet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) nicht erreicht wird.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung werden nicht erforderlich.

7. Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Altlastenbereiches (Altablagerung mit Hausmüll und anderen Abfällen). Seit 1994 wurden bereits mehrere Altlastengutachten und Gefährdungsabschätzungen erstellt. In dem von der 2. Änderung betroffenen Bereich wurden zwei Rammkernsondierungen (RKS 17 und 18 im Gutachten des Erdbaulabors Borchert + Lange vom 10.05.1994) durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass in diesem Bereich Anschüttungen in einer Mächtigkeit von 6,3 m (RKS 17) aus Aschen, Schlacken, Ziegel-, Holz- und Glasresten vorliegen. Untersuchungen aus dem Material der RKS 17 wiesen u. a. eine hohe Kohlenwasserstoffbelastung auf. Ein Gefährdungspotenzial ist dadurch grundsätzlich gegeben. Bezogen auf die derzeitige Nutzung

besteht jedoch kein akuter Handlungsbedarf, da die aktuelle Planung lediglich eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 735 an den tatsächlichen Straßenausbau darstellt. Baumaßnahmen werden im Bereich der Wendeanlage durch die Planung nicht vorbereitet. Auf der westlich an die Wendeanlage angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind etwaige Baumaßnahmen (Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen) gutachterlich zu begleiten, da eventuell anfallender Bodenaushub analysiert und ggf. als Sonderabfall entsorgt werden muss. Dies kann im dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Diese Vorgehensweise wurde in einem Abschlussgespräch zum Altlastengutachten am 18.08.1994 mit dem Märkischen Kreis abgestimmt. Im übrigen sind bei den erforderlichen Ausschachtungsarbeiten zum Straßenausbau keinerlei Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt worden. Gleichwohl ist das gesamte Plangebiet gem. § 9 (5) BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Ergänzend erfolgt der Hinweis auf die Ursache der Bodenbelastung: Ablagerung mit Hausmüll und anderen Abfällen.

8. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können jedoch 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 / 9375-0; Fax 02761 / 2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

9. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Planänderung wurde bereits entsprechend ausgebaut. Im Zuge der Ausbauplanung fand eine Abstimmung mit Anliegern und Bürgern statt.

10. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes neben allgemeinen Verwaltungskosten keine zusätzlichen Kosten.

Lüdenscheid, 15.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Ziemann

Techn. Beigeordnete