

rechtskräftig seit 03.06.81

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

Für Belegung gem:
§ 3 Abs. 2 BauGB

B e g r ü n d u n g

für den

Bebauungsplan Nr. 748 "Gewerbegebiet Olpendahl"

und zugleich

Erläuterungsbericht für die 54. Flächennutzungsplanänderung

1. Anlaß der Planaufstellung

Der z. Z. im Planaufstellungsbereich noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Brockhausen" stammt aus dem Jahre 1965. Dieser Plan setzte neben dem Gewerbegebiet lediglich die für die Erschließung notwendigen Verkaufsflächen, die Höhe und Geschößflächenzahl der zulässigen Bebauung sowie Abstandsflächen, die zu bepflanzen waren, fest.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll den in den letzten 20 Jahren geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Zu diesen zählt insbesondere der Schutz der in der Nachbarschaft entstandenen Wohnbebauung durch detaillierte Begrüpfungsvorschriften. Dies ist um so mehr notwendig, als durch den neuen Bebauungsplan auch der Standort für ein Umspannwerk, das für die Stromversorgung Lüdenscheids wichtig ist, ausgewiesen werden soll. In begrenztem Umfang sollen vorhandene Gewerbebereiche ausgeweitet werden, um bereits ansässigen Firmen die Möglichkeit zur Betriebserweiterung auf eigenem Grundstück zu bieten. Durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes erhält die Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 im Planbereich Geltung, wodurch sichergestellt wird, daß im Gewerbegebiet Olpendahl kein stadtnaher, großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann, der aus städtebaulicher Sicht in dieser Stadtlage nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus soll durch die vorgelegte Planung ein Stadtteiljugendheim im Planbereich integriert werden.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse/Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 748 soll an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Brockhausen" treten. Er deckt außerdem einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 728 ab, der in diesem Bereich aufgehoben werden soll. In diesem Bereich sollen auch stärker störende Betriebe der Abstandsklasse VIII aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen werden (sh. unten).

Der Flächennutzungsplan setzt im Bereich des erweiterten ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Brockhausen" land- und forstwirtschaftliche Flächen fest.

In diesem Bereich hat sich gezeigt, daß bei den bereits ansässigen Firmen teilweise ein Mehrbedarf an Gewerbeflächen wegen beabsichtigter Betriebsvergrößerung besteht. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes können diese Absichten auf firmeneigenen Grundstücken realisiert werden, ohne daß Flächen in anderen Gewerbegebieten in Anspruch genommen werden müssen.

Zusätzliche Flächen werden auch für das Umspannwerk benötigt, das für die Stromversorgung Lüdenscheids erforderlich geworden ist. Im südöstlichen Bereich des erweiterten Bebauungsplanes ist ein Standort für ein Stadtteiljugendheim vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die veränderten Ziele der Bauleitplanung in diesem Bereich neu aufeinander abstimmen, so daß die Voraussetzung für ihre Präzisierung im Bebauungsplan gegeben ist.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes um Gewerbeflächen und um Flächen für den Gemeinbedarf (Umspannwerk) wird eine Rücknahme der Grenze des Landschaftsplan-Entwurfes um 150 - 200 m nach Osten erforderlich.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des Bebauungsplangebietes entspricht im Norden, Westen und Süden derjenigen des bisherigen Bebauungsplanes. Sie verläuft im Norden entlang der Straße "Brockhauser Weg" und südlich der Wohnbebauung am "Brockhauser Quell", im Westen entlang der "Heedfelder Straße", im Süden entlang der Straße "Im Olpendahl". Im Osten wurde die Grenze so gezogen, daß sie die bebaubaren Grundstücke einschließenden Parzellen umfaßt. Dadurch umfaßt der Bebauungsplan gleichzeitig die für die Eingrünung notwendigen Abstandsflächen.

b) Gewerbegebiet

Die bereits vorhandenen Gewerbeflächen sollen im Hintergelände einiger bestehender Firmen ausgedehnt werden, da bei diesen Firmen bereits teilweise Bedarf auf Betriebserweiterung besteht. Dieser Mehrbedarf an Fläche kann durch die Erweiterung des Gewerbegebietes von den Firmen jeweils auf eigenem Gelände realisiert werden. Gemäß Abstandsliste 1982 sollen Betriebe der Abstandsklassen I - VII, bei weniger als 100 m Entfernung zur nächsten Wohnbebauung auch die Betriebsarten Nr. 158, 165, 166, 168, 173, 176 - 178, 1980 und 181 der Abstandsklassen VIII aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen werden, um die in der Nähe befindliche Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen ausgeschlossen werden, um eine optimale Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen mit gewerblichen Betrieben zu gewährleisten, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lüdenscheid sehr groß ist und an anderer Stelle kaum noch befriedigt werden kann.

Die Zahl der zulässigen Geschosse soll von drei auf zwei herabgesetzt und die Gebäudehöhe auf 9 m begrenzt werden. Die Notwendigkeit zur Höhenbegrenzung ergibt sich einerseits für die Bebauung im Bereich der Hochspannungstrasse, andererseits aus der Absicht, höhere Gebäude, insbesondere auch Hochregallager, wegen der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Ausnahmen von dieser Bestimmung sollen daher nur im nördlichen und westlichen Teil des Bebauungsplangebietes auf eingeschränkter Fläche gestattet werden können. Auf diese Weise sollen in der Nähe zur Wohnbebauung optisch störende Gewerbegebäude vermieden werden. Es hat sich außerdem gezeigt, daß trotz der Möglichkeit, dreigeschossig zu bauen, bislang nur zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, so daß offensichtlich kein Bedarf an dreigeschossiger Bebauung besteht.

c) Flächen für den Gemeinbedarf/Stadtteiljugendheim

Für das östlich an das Plangebiet anschließende große Wohngebiet Wehberg besteht der Bedarf für ein Stadtteiljugendheim. Ein bereits mitten im Wohngebiet befindliches, in einem barackenähnlichen Gebäude nur behelfsmäßig untergebrachtes Jugendheim reicht für den Bedarf bei weitem nicht aus. Ein neues Stadtteiljugendheim soll zudem auch den Bedarf an Jugendräumen für das nördlich gelegene Wohngebiet Gevelndorf abdecken.

Nach Untersuchung mehrerer Alternativen für den Standort des Stadtteiljugendheimes wird das im Ostteil des Plangebietes gelegene ehemalige Gewerbegrundstück als geeignet angesehen. Es liegt verkehrsgünstig zu den beiden genannten Wohngebieten, hat Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr, in der Nachbarschaft sind umfangreiche Grünflächen vorhanden und es ergab sich für die Stadt Gelegenheit, dieses Grundstück zu erwerben.

Die Fläche für das Stadtteiljugendheim wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit dem für diese Einrichtung notwendigen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es liegt am Ostrand des bestehenden Gewerbegebietes. Nördlich grenzt eine größere land- und forstwirtschaftliche Fläche an. Östlich und südöstlich liegen die Randbereiche des anschließenden Wohngebietes Wehberg, im Osten als reines Wohngebiet, im Südosten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wie das beabsichtigte Jugendheim lassen aus dem Gesichtspunkt des Immissions-schutzes evtl. Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung erwarten. Wollte die Stadt allein nach diesen Gesichtspunkten den Standort für ein Stadtteiljugendheim aussuchen, käme nur ein Grundstück inmitten eines Gewerbe- oder Industriegebietes infrage. Eine solche Standortentscheidung widerspräche jedoch gesellschaftspolitischen und pädagogischen Gesichtspunkten. Es käme einer "Abschiebung" von Kindern und Jugendlichen aus ihrem angestammten Wohngebiet gleich. Das mit einer Jugendeinrichtung verbundene pädagogische Ziel, Kinder und Jugendliche zu einem rücksichtsvollen Miteinander zu erziehen, wäre in einer solchen Gettosituation kaum nachzuvollziehen. Die Stadt ist daher der Auffassung, daß eine solche Jugendeinrichtung in die Nachbarschaft des Wohngebietes gehört und die sich daraus ergebenden Konflikte im Rahmen der Errichtung und des Betriebes des Stadtteiljugendheims gelöst werden müssen.

Mit dem Bau des Stadtteiljugendheimes wurde zwischenzeitlich, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, begonnen. Auf der Grundlage eines von der Stadt in Auftrag gegebenen schalltechnischen Gutachtens wurden folgende bautechnischen und organisatorischen Maßnahmen zur Verhinderung unzumutbaren Lärms getroffen:

1. Veranstaltungsraum und Musikraum werden mit Fenstern und Schiebeelementen ausgestattet, die nicht geöffnet werden können. Eine dadurch notwendig werdende Be- und Entlüftungsanlage wird mit den notwendigen Schalldämpfern bestückt.
2. Die Decke im Veranstaltungsraum wird mit einer Schallschluckanordnung versehen, die im mittleren Frequenzbereich (560 Hertz) einen Schallabsorptionsgrad von $s = 0,5 - 0,7$ aufweist.
3. Als Eigentümer des Grundstücks verpflichtet die Stadt den Betreiber vertraglich, die Durchsetzung organisatorischer Maßnahmen zum Schutz der Nachbarbebauung zu gewährleisten. Die abendliche Öffnungsdauer wird bis 21.30 Uhr begrenzt, so daß das Grundstück um 22.00 Uhr geräumt ist.

Im Bebauungsplan wird die Gemeinbedarfsfläche für das Stadtteiljugendheim gleichzeitig mit dem Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuches (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) belegt.

Aufgrund der topografischen Bedingungen zu den benachbarten Wohngebäuden und wegen der Mehrgeschossigkeit des Gebäudes "Im Olpendahl 89" wird daher bei der Bemessung der notwendigen

Schalldämmmaße der Gebäudeteile des Stadtteiljugendheimes im Bebauungsplan für das Wohnhaus "Im Olpendahl 89" und für die Wohnung im gewerblich genutzten Gebäude "Im Olpendahl 54" keine Lärmpegelminderung durch Abstände berücksichtigt. Für das Wohnhaus "Im Olpendahl 46" wird eine Lärmpegelminderung durch Abstand mit 6 dB (A) in Ansatz gebracht.

Ausgehend von einem Innenpegel von 85 dB (A) muß das mittlere Schalldämmmaß der Außenbauteile, die dem Wohnhaus "Im Olpendahl 89" zugewandt sind (einschl. Dach und Öffnungen), mindestens $R'w = 30$ dB, das der Außenbauteile, die der Wohnung im gewerblich genutzten Gebäude "Im Olpendahl 54" zugewandt sind, mindestens $R'w = 20$ dB (einschl. Dach und Öffnungen), und das mittlere Schalldämmmaß der Außenbauteile, die dem Wohnhaus "Im Olpendahl 46" zugeordnet sind (einschl. Dach und Öffnungen), mindestens 24 dB (85 dB (A) Innenpegel - 6 dB (A) Abstand = 79 dB (A)) aufweisen.

In die Musikanlage der Diskothek sind Regler so einzubauen, daß ein Lärminnenpegel von 85 dB nicht überschritten werden kann.

Ihre Erwartung, daß die benachbarte Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise gestört wird, stützt die Stadt auch auf Erfahrungen mit dem bereits erwähnten provisorischen Stadtteiljugendheim mitten im Baugebiet Wehberg. Obgleich dort das Gebäude selbst für Immissionen durchlässig ist, konnten Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden. Ebenso kann als Beispiel eine sehr viel größere Einrichtung dieser Art, das Stadtteiljugendheim Rathmecke mitten im Baugebiet Dickenberg gelten, wo gute Erfahrungen aus der Nachbarschaft Stadtteiljugendheim/Wohngebiet gemacht wurden.

Die Ergebnisse einer Immissionsprognose, die für die Errichtung des Stadtteiljugendheims angefertigt wurde, bestätigen die Erwartung der Stadt, daß Störungen der Nachbarbebauung vermieden werden können. Auch die Belästigung der Nachbarschaft durch Mopedlärm kann danach ausgeschlossen werden.

d) Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt bereits in dem alten Bebauungsplan über eine Stichstraße vom "Brockhauser Weg" und von der Straße "Im Olpendahl". Die Erschließung des Umspannwerkes wird über ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid über Zufahrt und Grundstück der Firma Linnepe KG gewährleistet.

Entlang der Heedfelder Straße (L 561) und dem Brockhauser Weg (L 561) wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ebenfalls aus Sicherheitsgründen sind in einem 20 m breiten Streifen parallel zur L 561 keine baulichen Anlagen zulässig. Innerhalb dieses Streifens sollen jedoch ab 10 m Entfernung vom Fahrbahnrand Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Lagerplätze, jedoch nicht Garagen, zulässig sein. Diese Festsetzung, die auch bereits im Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg" getroffen wurde, zielt auf eine intensivere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ab, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lüdenscheid sehr groß ist und nur schwer befriedigt werden kann.

Die vom Brockhauser Weg ausgehende Stichstraße muß aus verkehrlichen Gründen einen Wendehammer erhalten. Mit einer Blendung des Verkehrs auf der L 561 durch den wendenden Verkehr ist nicht zu rechnen, da die L 561 im Einschnitt liegt und der geplante Wendehammer bis zu 7 m tiefer liegt als die Landesstraße. Ein aktiver Blendschutz ist im übrigen bereits durch die parallel zur Heedfelder Straße festgesetzte Bepflanzung gegeben.

Am Brockhauser Weg muß die Fläche für ein Buswartehäuschen ausgewiesen werden.

e) Ver- und Entsorgung/Umspannwerk

Zur Sicherstellung der Stromversorgung Lüdenscheids wird von der Elektromark Hagen im Bereich der vorhandenen 110-KV-Trasse ein neues Umspannwerk geplant. Der vorgesehene Standort erlaubt eine sehr kurze und damit umweltschonende (Landschaftsbild) Anbindung an die vorhandene Kabeltrasse. Zur Einhaltung des notwendigen Sicherheitsabstandes (30 m) muß ein Teil des östlich des geplanten Standortes gelegenen Waldstückes geopfert werden. Der durch die Freistellung der Bäume entstehende Schaden soll durch eine Saumpflanzung mit hochwachsenden Sträuchern ausgeglichen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH gewährleistet. Die Erschließung des Umspannwerkes erfolgt über das Gelände der Firma Mercedes Linnepe mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke, der Stadt Lüdenscheid und der Elektromark Hagen.

Das Bebauungsplangebiet ist im gerechtigten zentralen Abwasserbeseitigungsplan für die Stadt Lüdenscheid enthalten. Das Gebiet wird im Mischsystem zum Sammler Rahmedetal hin entwässert.

f) Land- und Forstwirtschaft

Zur Erschließung der im Hintergelände des Bebauungsplanes liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen setzt der Bebauungsplan im Bereich des Stadtteiljugendheimes zwei land- und forstwirtschaftliche Wege fest.

Der Aufwuchs auf den forstwirtschaftlichen Flächen unter der Hochspannungstrasse darf aus Sicherheitsgründen nur eine Aufwuchshöhe von 2,5 m erreichen. Ein mittiger Streifen von 5 m Breite muß ständig von hohem Aufwuchs freigehalten werden.

Die übrigen im Gebiet vorhandenen Wälder wurden als Laubwälder festgesetzt. Damit folgt der Bebauungsplan den Festsetzungen des Landschaftsplanentwurfes. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Abgrenzung der Baugebiete zur freien Landschaft durch möglichst naturnahe Wälder geschaffen wird bzw. erhalten bleibt. Die Bestockung der heute mit Fichten bepflanzten Flächen mit Laubholz bringt, besonders auch in den Wintermonaten, für die Häuser Am Brockhauser Quell eine erheblich bessere Besonnungssituation.

g) Begrünungsmaßnahmen/öffentliche Grünflächen

Schon der Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Brockhausen" sieht eine Eingrünung des Gewerbegebietes vor. Diese Forderung muß daher auch für das erweiterte Gewerbegebiet gelten, um eine Eingrünung der Bauvorhaben, Abstands- und Schutzgrün, beispielsweise zwischen dem Stadtteiljugendheim und der Wohnbebauung am Opendahl, sowie eine Abgrenzung zum sich anschließenden Grünzug zwischen den Wohnbebauungen "Wehberg" und "Gevelndorf" zu gewährleisten. Dementsprechend ergänzen sich die einzelnen Festsetzungen (Grünflächen, Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für den Erhalt bzw. die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, örtliche Bauvorschriften - Bepflanzung -) zu einem System von Ein- und Durchgrünung. Das Baugebiet wird dadurch besser in die Landschaft eingefügt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung "Begleitgrün". Das Stadtteiljugendheim wird landschaftsgerecht eingegrünt, ein gestalterisch optimaler Übergang zur Bebauung gewährleistet. Im Gewerbegebiet sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen soweit als möglich erhalten oder, besonders im Randbereich, durch Abpflanzungen und Pflanzung von Einzelbäumen neu geschaffen und mit der angrenzenden freien Landschaft verbunden werden. Es handelt sich demnach um Maßnahmen mit dem Ziel, negative Auswirkungen (visuell) auszugleichen und Ersatz für verlorengelohendes Grün zu schaffen.

h) Altablagerungen/Wasserwirtschaft

Im Bereich der beabsichtigten Gewerbeflächenerweiterung hinter der Firma Linnepe wurde vor Jahren eine Anschüttung vorgenommen. Sie bedeckt heute den Oberlauf und die Quellmulde des Kettenbaches, der am Fuß der Böschung aus einem Drainagerohr zu Tage tritt.

Für die Anschüttung wurde von der Stadt Lüdenscheid mit Datum vom 09.10.1978 die Genehmigung für die Ablagerung von Bodenaushub erteilt. Für die durch die Anschüttung notwendig werdende Bachverrohrung lag die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde vor. Zum 01.01.1981 wurden die Akten zuständigkeitshalber an den Märkischen Kreis als Abfallbehörde überstellt.

Im Verlauf der Planung wurde die Anschüttung abgegangen, wobei auf der Böschungsseite oberflächlich Bauschutt festgestellt wurde. Eine Anfrage beim Märkischen Kreis als für die Überwachung der Anschüttung zuständiger Behörde, ob in der Anschüttung auch Bauschutt abgekippt und ob die Bachdrainierung ordnungsgemäß durchgeführt und abgenommen worden sei, ergab keinen nachteiligen Befund, auch wenn keine offizielle Abnahme der Drainage erfolgte.

Zwischenzeitlich wurden auch private Einleitungen in den Kettenbach, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bestand, eingestellt.

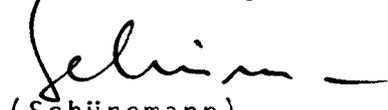
Die damals von der Stadt erteilte Genehmigung zur Anschüttung würde unter heutigen Gesichtspunkten der Landschaftspflege, der Ökologie und des Gewässerschutzes nicht noch einmal erteilt werden. Die Entscheidung gegen eine Rekultivierung des verkippten Bachlaufes und für eine Ausweitung des Gewerbegebietes war daher grundsätzlicher Natur. Im Hinblick auf die Knappheit an Gewerbeflächen und den Druck auf die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Lüdenscheid wurde der Erweiterung der Gewerbeflächen vor einer Rekultivierung der Vorzug gegeben, zumal der Stadt bereits Absichten auf Betriebserweiterung der ansässigen Firmen bekannt sind, für die sich andernfalls die Notwendigkeit der Inanspruchnahme un bebauter Landschaft stellt.

4. Kostenschätzung/Folgeverfahren/Folgemaßnahmen

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Kosten in bezug auf den Ausbau des Fußweges "Brockhauser Weg - Olpendahl", durch den Ausbau der Stichstraße vom Brockhauser Weg sowie durch Errichtung des Stadtteiljugendheimes. Der vorhandene Sammler DN 300 zwischen "Im Olpendahl" und "Brockhauser Weg" ist gemäß ZAP überlastet und muß auf einer Länge von ca. 200 m ausgewechselt werden. Die Kosten werden ca. 160.000,00 DM betragen.

Lüdenscheid, 10.04.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schönemann)
Techn. Beigeordneter

30.03.1989
A H