

Stadt Lüdenscheid

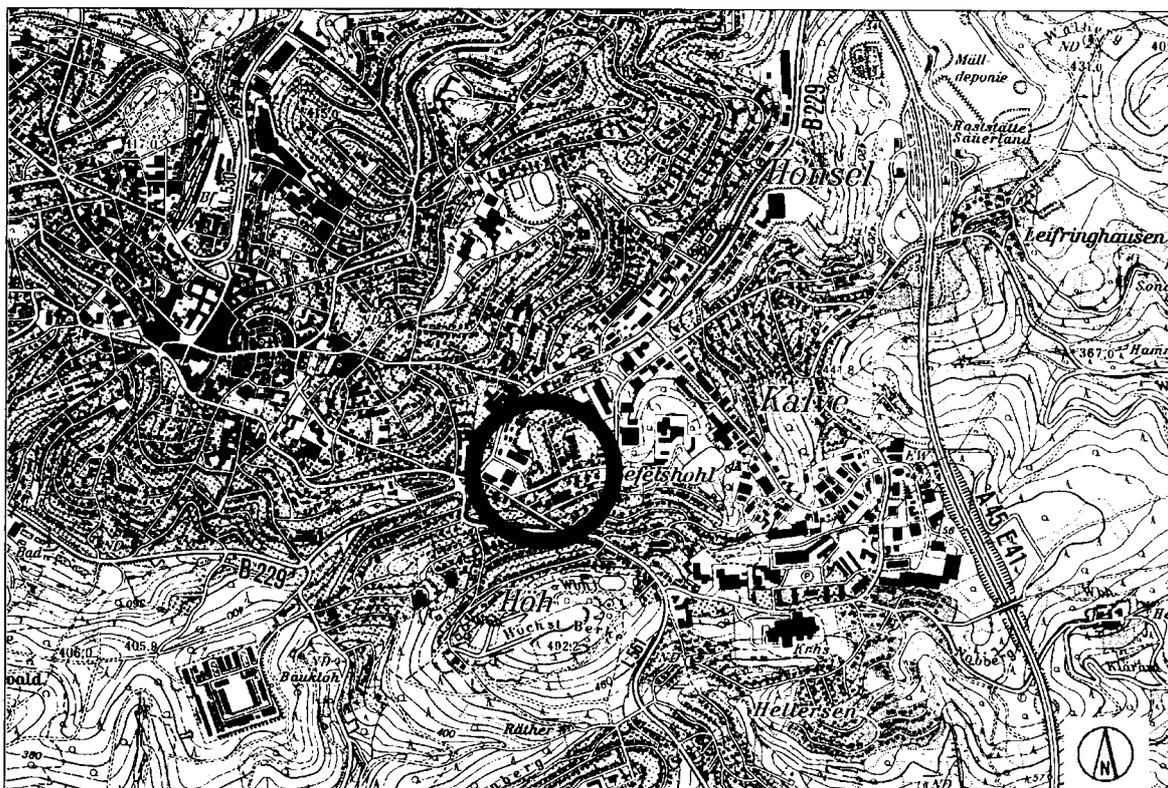


Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße- Gustavstraße"

1. Änderung und Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)



Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Grundlagen

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Bauleitplanung hatte zum Ziel, die Voraussetzungen für eine Neuordnung des Betriebsgrundstücks der Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG im Bereich nördlich und südlich der Wefelshohler Straße zu schaffen. Diese Neuordnung des Betriebsgrundstücks wurde erforderlich, um dem hier ansässigen Unternehmen eine angemessene Weiterentwicklung und Modernisierung des Betriebes am bestehenden Standort zu ermöglichen. Hierbei stand primär die räumliche Entflechtung der bestehenden Produktionsabläufe und Erweiterung des Leistungsspektrums (z.B. Bandgalvanikanlage) im Vordergrund. Die heutigen Anforderungen an eine moderne und den aktuellen Umweltstandards entsprechende Produktionsstätte und den damit verbundenen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen konnten in den bestehenden Betriebsgebäuden südlich der Gustavstraße aufgrund der über mehrere Geschosse angelegten Produktionsabläufe und der historisch gewachsenen und engen Bauungsstrukturen nicht mehr erfüllt werden. In Ergänzung der nördlich der Wefelshohler Straße bereits befindlichen neueren Produktionshallen (Stanzerei) sollten weitere Produktionshallen errichtet werden, in denen neue und in den älteren Betriebsgebäuden vorhandene, jedoch sehr eng stehende Maschinen zur Aufstellung kommen sollten.

Um dem Betrieb eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen und somit auch zu einer Sicherung des Standortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze beitragen zu können, wurden daher Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen an die zeitgemäßen Standortanforderungen, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen und Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, angepasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussehbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und der Eingriff i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, dargestellt.

Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Eingriffe in die Belange von Boden, Natur und Landschaft verursacht werden, da innerhalb des Plangebietes größtenteils bereits eine in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung gleichartige Nutzung zulässig gewesen wäre. Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes reichten zur internen Kompensation der über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Nutzung aus, so dass externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich wurden. Aus Sicht der Belange von Boden, Natur und Landschaft stellte sich die Bauleitplanung daher als unbedenklich dar.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des Märkischen Kreis Hinweise in Bezug auf das Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen vorgetragen. Es wurde festgestellt, dass auf Grund der Ergebnisse der Untersuchungen keine Kennzeichnung von Flächen (Altlasten- oder Verdachtsflächen) erforderlich war und insofern keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestanden. Es wurde jedoch angeregt, einen Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Bodenanschüttungen und die Verfahrensweise beim Vorfinden von Altablagerungen während der Bauarbeiten aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis dazu wurde in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Planalternativen

Das Plangebiet war bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen insbesondere der Fa. Phönix GmbH & Co. KG geprägt.

Für die notwendige Erweiterung der technischen Anlagen der ortsansässigen Fa. Phoenix Feinbau GmbH Co. KG hätten bei der Realisierung der geplanten Betriebsentwicklung andere Standorte ggf. in der freien Landschaft oder auch im Ausland gefunden werden müssen, die ggf. weniger stark vorbelastet und an denen deshalb mit einer im Vergleich zu dem hier entstandenen Eingriff mit erheblicheren Auswirkungen zu rechnen gewesen wäre. Ohne die mit dieser Bauleitplanung eröffnete Möglichkeit zur Betriebserweiterung und Entflechtung der Betriebsstrukturen hätte am Standort Lüdenscheid lediglich das gewohnte Sortiment gefertigt werden können, was mittelfristig auf Grund fehlender Konkurrenzfähigkeit des Standortes eine Reduzierung der Unternehmensgröße und den Wegfall von Arbeitsplätzen zur Folge gehabt hätte.

Plankonforme Alternativen ergaben sich, bedingt durch den möglichen Konflikt zwischen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten nur im Bereich der Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Insbesondere für den nördlich der Wefelshohler Straße gelegenen Bereich wurden im Schallschutzgutachten drei Varianten berücksichtigt. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Staffelung der Gewerbegebiete GE-1 bis GE-3 nach den darin zulässigen Schalleistungspegeln ermöglichte die optimale Ausnutzung der Grundstückflächen für die gewerbliche Entwicklung und gewährleistete die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1 für die angrenzenden immissionssensiblen Nutzungen.

Lüdenscheid, den 08.09.2006

