

rechtskräftig seit 04.01.88

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 511

"Unterm Freihof"

in der Fassung der 1. Änderung

zugleich

Erläuterungsbericht

zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich dieses Bebauungsplanes

I. Anlaß zur Planaufstellung

Der seit Mitte der 60er Jahre rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof" sieht eine großzügige Verkehrslösung im Bereich der Einmündung der Mozartstraße in die Buckesfelder Straße/Othlinghauser Straße vor. Nach dem Bau der Lösenbacher Landstraße ist in diesem Bereich mit sehr viel weniger Verkehr zu rechnen, so daß eine einfachere Verkehrslösung möglich wird. Ziel der Änderung aus verkehrlicher Sicht ist es, den Durchgangsverkehr auf die Nordtangente zu verdrängen. Trotzdem soll der kleinräumige Verkehr zwischen den Wohngebieten Oberlösenbach, Buckesfeld und Sonnenhohl neben der beizubehaltenden Führung des Busverkehrs möglich bleiben.

Die in dem Bereich des Bebauungsplangebietes ansässige Firma beabsichtigt, ihren Betrieb erheblich zu erweitern. Das Unternehmen plant eine Konzentration der Lüdenscheider Betriebsstätten an dieser Stelle und eine Ausweitung der Produktion im Elektronikbereich unter Schaffung von Arbeitsplätzen an der Buckesfelder Straße. Dadurch wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine städtebauliche Bereinigung ermöglicht. Die vorliegende Planänderung hat die Aufgabe, die Voraussetzungen für die Sicherung des Standortes an der Buckesfelder Straße und die damit verbundene Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zentral zwischen den verschiedenen Wohngebieten Lösenbach, Buckesfelder Kopf, Buckesfelder Straße, Sonnenhohl und angrenzende Bereiche. Für diese verschiedenen Stadtteile besteht der Bedarf für ein Stadtteil-Jugendheim, für das Flächen im Bebauungsplan auszuweisen sind.

II. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes und umfaßt Gebiete entlang der Straßen Buckesfelder Straße, Othlinghauser Straße, Mozartstraße, Unterm Freihof. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet und teilweise als Grünfläche dargestellt. Damit war eine Überplanung der vorhandenen Gewerbefläche verbunden, die aus heutiger Sicht unzutreffend und unrealistisch ist. Insbesondere wurde dadurch der Fortbestand des Gewerbebetriebs infolge fehlender Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet. Auf der anderen Seite entsteht für die im Süden benachbarte Wohnnutzung durch den Investitionsdruck des Gewerbes das Problem der Bestandssicherung und die mögliche Verschlechterung der Wohnqualität. Die Änderungen erfolgen deshalb mit dem Ziel, bereits in den Grundlagen der städtebaulichen Planung sich abzeichnenden Gemeindeproblemen durch eine anlagenorientierte Darstellung der Baugebiete zu begegnen. Das unmittelbare Nebeneinander der Wohn- und Gewerbegebiete und die sich daraus ergebenden Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Dies betrifft die Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Planbereiches.

Durch die Veränderung der Linienführung der Erschließungsstraßen sind Straßenzüge des wirksamen Flächennutzungsplanes betroffen, die hier in der Lage den neu entstandenen Bedürfnissen anzupassen sind.

III. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Im Nordwesten des Planbereichs ergibt sich eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs aus der Notwendigkeit der Neugestaltung der Einmündung Othlinghauser Straße/Humperdinckstraße. Für diesen Bereich existiert bislang kein Bebauungsplan.

In der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung wird eine kleine Verkehrsfläche vom Bebauungsplan Nr. 528 "Buckesfelder Straße" überdeckt. Hier wird eine Abgrenzung gewählt, die auf beiden Straßenseiten den gleichen Ausbaustandard ermöglicht. Die im überdeckten Teil bestehenden Festsetzungen treten mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 511 außer Kraft.

IV. Die bauliche und sonstige Nutzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen verfolgen die Zielrichtung, die Beziehungen zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu regeln. Die grundsätzliche Unverträglichkeit zwischen einem Wohn- und Gewerbegebiet wird durch differenzierende Festsetzungen überbrückt.

Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße Unterm Freihof liegt nach Art und Maß der baulichen Nutzung in einer gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unveränderten Fläche. Die Festsetzung soll den Wohnungsbestand schützen.

Gewerbegebiet

Der Anspruch der Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets auf eine angemessene räumliche Trennung von dem Gewerbebetrieb und umgekehrt ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erfüllen. Beide Nutzungen beeinträchtigen sich gegenseitig und werden sich - wenn die Gemengelage beibehalten werden soll - im Grundsatz auch in Zukunft nicht ohne Folgen für die Umgebung entwickeln können. Um für die Wohnnutzung in der Gesamtbilanz der Festsetzungen eine Verbesserung herbeizuführen, wird für das Gewerbegebiet eine differenzierte Festsetzung getroffen, die eine weitgehende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie des Investitionsinteresses des Betriebs zum Ziele hat.

- a) Die Zulässigkeit der möglichen Gewerbebetriebe wird auf die Art begrenzt, die hier gemeinsam mit dem Wohnen herangewachsen ist und die Eigenart dieses Gewerbegebietes entscheidend prägt. Demnach sind zulässig:

Fabriken zur Herstellung von elektrischen und elektronischen Bauteilen und Fertigprodukten aus metallischen und nicht-metallischen Werkstoffen.

- b) Es wird in Anwendung von § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes getroffen, daß die von den Betriebsanlagen ausgehenden Geräusche an den Grenzen des Betriebsgrundstücks von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten dürfen. Die Bestimmung der Meßorte richtet sich ebenso wie die Bewertung der Meßergebnisse nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Das LKW-Aufkommen des Gewerbebetriebs ist gering. Während der Nachtstunden findet kein Lieferverkehr statt, mehrmals täglich liefern Klein-LKW und wöchentlich taucht Schwerlastverkehr auf.

Der vorhandene Betrieb wird über maximal 300 Arbeitsplätze verfügen. Das maximale Parkplatzangebot von 150 Stellplätzen wird zum Teil auch bei Beginn der Fröhschicht vor 6.00 Uhr morgens und nach Beendigung der Spätschicht nach 22.00 Uhr abends frequentiert. Durch Eintragung einer Baulast wird sichergestellt, daß die Höchstzahl von 48 Fahrvorgängen in der Nachtzeit für den Parkplatz und seine beiden Zufahrten (davon 16 Fahrten von oder zur Buckesfelder Straße und 32 Fahrten von oder zum Unterm Freihof) den zulässigen Immissionspegel von 40 dB(A) an den Wohngebäuden nicht überschreitet. Davon unberührt bleiben Grundstücksflächen zwischen dem bestehenden Hauptgebäude und Buckesfelder Straße. Der Bebauungsplan soll erst nach Abwicklung der Baulasteintragung Rechtskraft erhalten.

Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen wird wie folgt festgesetzt: Die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden ohne besondere Einschränkung zugelassen, weil sie im allgemeinen eine noch relativ gut mit dem benachbarten Wohnen zu vereinbarende Nutzungsart sind. Für den Ausschluß liegen keine konkreten städtebaulichen Gründe vor, so daß hier die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht weiter eingeschränkt werden sollte. Neben diesen allgemein zulässigen Nutzungsarten sollen noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sein. Es kann davon ausgegangen werden, daß dieser Personenkreis wegen seines persönlichen Interesses am Betrieb auch geringere Ansprüche an seine Wohnsituation stellt. Gewerbebetriebe aller Art werden für ausnahmsweise zulässig erklärt, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Einzelfall nachgewiesen werden kann. Damit soll verhindert werden, daß u. a. bei Umstrukturierungsmaßnahmen in vorhandenen Betrieben dessen Zulässigkeit in Frage gestellt wird und sich diese, unter Umständen zum Abwandern veranlaßt sehen. Tankstellen sind unzulässig, weil sie erheblichen Verkehr in das Plangebiet ziehen und dadurch die Wohnsituation weiter verschlechtern würden.

Die gewerblich nutzbare Fläche wird gegenüber dem heutigen Zuschnitt in westliche Richtung vergrößert. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebiets sind so zugeschnitten, daß mit der Erweiterung von Gewerbeanlagen von der heute zunächst gelegenen Wohnbebauung weiter abgerückt wird. Der Abstand zur nördlich gelegenen Wohnbebauung wird dadurch zwar vermindert, der Abstand zu Gebäuden mit reiner Wohnnutzung bleibt aber größer als im Bereich Unterm Freihof.

2. Die verkehrlichen Festsetzungen und Darstellungen

Im Norden des Plangebiets verläuft die Buckesfelder Straße, die als Sammelstraße funktioniert zwischen den Bereichen Othlinghausen, Sonnenhohl, Kasernengelände, Schulzentren und Heedfelder Straße. Im Süden wird durch eine Schleife die Straße Unterm Freihof mit der Mozartstraße zu einer Einhangstraße verbunden, die weiter entfernt an beiden Enden in die Nordtangente einmündet. Zwischen diesen beiden

Sammelstraßen wird westlich der Gewerbefläche eine kurze Querverbindung geschaffen, die so gering dimensioniert ist, daß hier Durchgangsverkehr nicht verkraftet werden soll. In erster Linie dient diese Verbindung dem Busverkehr. Außerdem soll der kleinräumige Verkehr und der Kasernenverkehr ohne große Umwege hier durchfahren können.

Von Osten her kommend verfügt die Buckesfelder Straße über einen beidseitigen Radweg, der als einseitiger Radweg über die kurze Verbindungsstraße und die Mozartstraße bis an das Wohngebiet Lösenbach herangeführt wird. Die Radwege haben die Aufgabe, das Wohngebiet Lösenbach mit dem Schulzentrum und darüber hinaus mit dem übrigen Stadtgebiet zu verbinden.

In der kurzen Verbindungsstraße ist eine Bushaltestelle mit eigener Bucht nur Richtung stadteinwärts erforderlich wegen betrieblich bedingter Haltezeiten. Die Einmündung der kurzen Verbindungsstraße in die Mozartstraße/Unterm Freihof ist so ausgebildet, daß hier eine Buswendemöglichkeit ohne weiteren Flächenverlust entsteht.

3. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Kurve Mozartstraße/Unterm Freihof wird in eine bereits vorhandene öffentliche Grünanlage eine Fläche für ein Stadtteil-Jugendheim eingebettet. Auf dieser Fläche befindet sich eine Altablagerung (Industrieabfälle). Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die keine Risiken erkennen läßt.

Das Stadtteil-Jugendheim soll eine Nutzfläche von ca. 500 m² bereitstellen. Diese Größe ist anhand der Einwohnerzahl des Grundschulbezirkes Lösenbach ermittelt worden. Der Standort ist im Freizeitstättenplan enthalten, der vom Jugendwohlfahrtsausschuß des Rates der Stadt Lüdenscheid am 1. März 1986 zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Die Lage ist für ein Stadtteil-Jugendheim sehr günstig wegen der Nachbarschaft zu Haupt- und Realschule und der geringen Entfernung zu dichter Bebauung. Zum Schutz vor Lärmimmissionen aus dem Jugendheim werden Festsetzungen getroffen, daß die baulichen Anlagen so auszuführen sind, daß bei bestimmungsgemäßer Nutzung an der Grundstücksgrenze tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Störungen durch das Verkehrsaufkommen des Stadtteiljugendheims und Betätigung im Freien sind von Verhaltensweisen der Personen abhängig, dies ist nicht planungsrechtlich sondern nur ordnungsrechtlich zu regeln. Es muß als ein Erziehungsziel der Jugendheimbetreiber angesehen werden, daß sich die Jugendlichen bei der Nutzung des Jugendheims in die angrenzende Nutzung des Wohngebiets einpassen.

Zwischen der Othlinghauser Straße und in die kurze Verbindungsstraße einmündenden Bachstraße befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder, der gegenüber den Verkehrsflächen durch Böschungen und Gehölz abgegrenzt ist. Die Notwendigkeit eines Spielplatzes an diesem Standort ergibt sich aus den großen umliegenden Wohnbauflächen außerhalb des Planbereichs.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden Grünflächen ausgebildet, die mit festgesetzten Bäumen zu einer straßenräumlichen Gliederung beitragen.

V. Ver- und Entsorgung

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Neuregelung der Erschließung. Durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird jedoch auch die Vergrößerung eines bestehenden Gewerbegebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. 4000 m² ermöglicht. Ver- und Entsorgungsprobleme entstehen hierdurch nicht.

Der durch die zusätzlichen Gewerbeflächen entstehende Trinkwasserbedarf wird nur unwesentlich steigen. Die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet ist durch die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH gesichert.

Das Einsammeln des in Lüdenscheid anfallenden Haus- und Gewerbemülls wird durch das Fuhramt der Stadt Lüdenscheid durchgeführt. Der anfallende Müll wird zum überwiegenden Teil auf die Mülldeponie Kleinleifringhausen gebracht. Die Deponie unterliegt einer ständigen Kontrolle der zuständigen Aufsichtsbehörden. Das Einsammeln und Deponieren des im Bebauungsplangebiet möglicherweise anfallenden zusätzlichen Mülls ist damit gewährleistet.

Der Stadtteil, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist an die Kläranlage Stephansohl angeschlossen. Es bestehen ausreichend dimensionierte Abwasserleitungen, die das in diesem Stadtgebiet anfallende Abwasser dieser Kläranlage zuleiten. Die sichere Entsorgung des im Bebauungsplangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers ist damit gewährleistet, zumal das Gebiet im zentralen Abwasserplan der Stadt Lüdenscheid enthalten ist.

VI. Denkmalschutz und Denkmalpflege

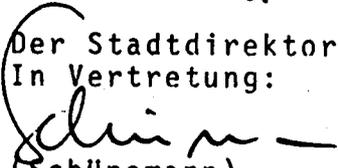
Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind der Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

VII. Kosten

Nach Fertigstellung des Straßennetzes entstehen für das Gewerbegebiet Erschließungskosten gem. § 127 ff. Bundesbaugesetz, die über Beiträge finanziert werden. Die Kosten werden insgesamt eine Höhe von etwa 1 Mio. DM erreichen.

Lüdenscheid, 21.05.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter


21.5.87

Gemäß Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 28.09.1987 ist die Festsetzung "Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus dem Jugendfreizeithaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24. Die baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß bei bestimmungsgemäßer Nutzung an der Grundstücksgrenze tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden" aus dem Bebauungsplan gestrichen und wird hiermit als Text in die Begründung aufgenommen.

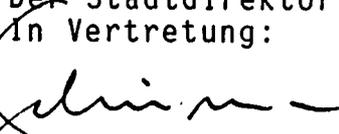
Die Vorkehrungen können beispielsweise in folgendem bestehen:

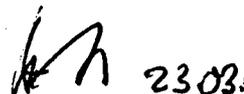
Die Außenbauteile einschl. der Öffnungen des Gebäudes weisen ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 35$ dB auf (Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3).

Durch den Einbau eines Lautstärkebegrenzers in die Musikanlage wird der Lärmpegel von 85 dB (A) nicht überschritten, so daß der Pegel außerhalb der Jugendräume 50 dB (A) nicht überschreitet. Die Fenster sind so gebaut, daß sie nur mit einem Spezialschlüssel geöffnet werden können. Dadurch wird eine besondere Lüftung erforderlich (z. B. sog. Schallschutzschleusen in den Fenstern). Die Außenanlagen werden so gestaltet, daß ein Befahren des Grundstückes mit Mopeds etc. nur auf den Eingangsbereich beschränkt bleibt, der zur öffentlichen Straße ausgerichtet ist.

Lüdenscheid, 11.04.1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schünemann)
Techn. Beigeordneter


23.03.