

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl", 4. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der seit dem 30.04.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl" setzt den Bereich südöstlich der Wefelshohler Straße als Gewerbegebiet (GE) mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest.

Der Stadt Lüdenscheid liegt der Antrag einer dort ansässigen Firma vor, die bestehenden räumlich sehr beengten Firmengebäude durch eine größere Lagerhaltung zu erweitern, um auf die gestiegene Kundennachfrage flexibler reagieren zu können. Die Firma beklagt, daß bereits derzeit Kunden damit drohen, die Geschäftsverbindungen wegen nicht akzeptabler Lieferzeiten beenden zu wollen. Andererseits verfügt die Firma aufgrund ihres zentralen Standortes im Bereich Kalve / Wefelshohl / Nottebohmstr. über einen festen Kundenkreis, der die Kundennähe schätzt. Durch eine Betriebsverlagerung würde dieser Standortvorteil verlorengehen, womit die Firma in ihrem Bestand ernsthaft gefährdet wäre. Zusätzlich würden die mit einem Standortwechsel verbundenen Baukosten die finanziellen Möglichkeiten des Betriebes übersteigen.

Die vorhandenen, stark genutzten Räumlichkeiten lassen eine Umorganisation der Lagerhaltung innerhalb des Gebäudes nicht mehr zu. Eine Aufstockung der vorhandenen Betriebsgebäude ist aus statischen Gründen nur unter unverhältnismäßig hohem konstruktivem Aufwand möglich, von der Betriebslogistik kundenunfreundlich und deshalb aus betriebswirtschaftlicher Sicht auszuschließen.

Zur betrieblichen Standortsicherung bietet sich aus den geschilderten Gründen letztlich nur die Möglichkeit einer flächenhaften Betriebserweiterung an Ort und Stelle in die angrenzende öffentliche Grünfläche.

Die Abwägung der wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Belange gegenüber der Erhaltung einer Grünfläche führt im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, daß die Standortsicherung der Firma und der damit verbundene Erhalt von Arbeitsplätzen stärker zu bewerten sind. Aus diesem Grund soll die vorhandene öffentliche Grünfläche in einem Teilbereich von rund 430 m² in eine gewerbliche Baufläche umzoniert und dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Die Stadt Lüdenscheid wird diesen umzonierten Flächenanteil bis auf die Fußwegefläche nach Rechtskraft der Planänderung an den angrenzenden Privateigentümer veräußern.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die in Rede stehende Umwidmungsfläche als 10 m breite Zuwegung zur hinterliegenden Grünfläche dar.

Diese fußläufige Verbindung soll auch weiterhin sichergestellt werden, so daß die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden im dortigen Bereich durch die beabsichtigte Planänderung nicht berührt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die bestehende öffentliche Grünfläche wird zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Betriebsgebäudes Wefelsholer Str. 48 a in ein GE-Gebiet umgewidmet. Die bestehende Art und das Maß der baulichen Nutzung werden auf die neue gewerbliche Fläche unverändert ausgedehnt. Allerdings gilt nunmehr für das gesamte Vorhabengrundstück einheitlich die Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990. Durch die als erhaltenswert festgesetzte alte Buche im Hintergelände ergibt sich eine natürliche Begrenzung des Planänderungsgebietes.

4. Eingriffsregelung

Die durch die Planänderung bezweckte Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) dar. Entsprechend einer ökologischen Bilanzierung des Eingriffs stellt sich die in Rede stehende Grünfläche als eine stark durch Betreten gestörte Wiese dar. Wegen der dreiseitig abgeriegelten Lage, der geringen Breite der Fläche und der permanenten Störung durch Fußgänger finden sich weder floristische noch faunistische Besonderheiten ein. Die Untersuchung von Vernetzungsgesichtspunkten kann aus den gleichen Gründen vernachlässigt werden. Unter Anrechnung des durch die Versiegelung dauerhaft verlorengelassenen Potentials - rund 230 m² neu ausgewiesener überbaubarer Grundstücksfläche - ergibt sich durch die Planung ein ökologischer Wertverlust von 0,414 Wertpunkten. Der Eingriff kann nach den Empfehlungen der Öko-Bilanzierung unter Anrechnung der auf dem Baugrundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden, indem im Bereich der städtischen Flurstücke 366 und 367, Flur 91 der Gemarkung Lüdenscheid-Land (ehemaliges Asylbewerberheim Dünnebrett, südöstlich der Altenaer Straße) eine Fläche von 200 m² entsiegelt wird. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Eingriffsverursacher bzw. Planungsbegünstigten sichergestellt.

5. Grünplanung / Fußwegeverbindung

Die genannte öffentliche Grünfläche wurde bereits durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 "Wefelshohl" (Rechtskraft 27.06.84) zugunsten eines benachbarten Gewerbebetriebes von 26 m auf 10 m Breite erheblich reduziert. Betrachtet man die Örtlichkeit, so dienen die verbliebenen 10 m letztendlich dem vorhandenen Trampelpfad als Begleitgrün in Form einer Wiesenfläche. Erst ab der als zu erhalten festgesetzten Buche beginnt der ökologisch hochwertige Wald. Durch die beabsichtigte Umzonierung werden die Reste einer Grünverbindung innerhalb des dortigen Gewerbegebietes zugunsten wirtschaftlicher und arbeitsmarktpolitischer Belange aufgegeben.

Mit der o. g. 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 wurden in den 80iger Jahren Grünflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite für private Firmenzwecke veräußert und umgenutzt. Dadurch wurde die grünplanerische Absicht einer Vernetzung von Grünbereichen innerhalb des Gewerbegebietes bereits erheblich geändert und auf eine bloße optische Erlebbarkeit zweier sich gegenüberliegender Waldkulissen reduziert.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Festhalten an der in Rede stehenden, 10 m schmalen Grünfläche als schwer begründbar, da dieser schmalen Fläche sowohl ökologisch als auch grünplanerisch nur noch eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Entscheidender ist vielmehr die Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindung in die hinterliegende Waldfläche bzw. zum Schulzentrum Wefelshohl.

Durch die Festsetzung eines 2,0 m breiten öffentlichen Fußweges soll die vorhandene Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden. Die begünstigte Firma erklärte sich in Vorgesprächen dazu bereit, den jetzigen Trampelpfad im Bereich ihres künftigen Grundstückes auf eigene Kosten verkehrssicher auszubauen. Zu diesem Zweck will sie im vorderen Böschungsbereich zur Wefelshohler Straße eine Treppenanlage finanzieren. Im Bereich des Gehrechtes soll der Weg in Form einer 2,0 m breiten wassergebundenen Decke ausgebildet werden. Eine Gehwegbreite von 2,0 m wird aus verkehrlicher Sicht für erforderlich gehalten, um den Grundmaßen für die Verkehrsräume des Fußgängerverkehrs nach der EAE 85/95 gerecht zu werden und einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu der seitlichen Einzäunung und der geplanten Hecke zu gewährleisten. Bei einer Gehwegbreite von 2,0 m ist nach der EAE 85/95 ein bequemes Nebeneinandergehen von zwei Personen oder Begegnen und Überholen von Einzelfußgängern auch mit Gepäck (Schulkinder mit Schultasche) möglich. Aus stadtgestalterischer Sicht wird eine Gehwegbreite von 2,0 m für notwendig erachtet, damit der Fußweg zwischen den Firmengebäuden für die Fußgänger optisch attraktiv wirkt und als Wegeverbindung akzeptiert wird.

Zwischen Fußweg und Baugrenze wird eine 1,50 m breite Pflanzfläche festgesetzt, auf der aus Gründen der Eingrünung des Gewerbeneubaus und der räumlichen Betonung des Fußweges eine Hainbuchenhecke anzupflanzen ist. Aus grünplanerischer Sicht wird eine Mindestpflanzbreite von 1,50 m für erforderlich gehalten, um ein Gedeihen der Hainbuchenhecke zu gewährleisten (ausreichender Wurzelraum) und Pflegeschnitte zu ermöglichen. Ferner wird auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an ausgewählten Standorten die Anpflanzung von Einzelbäumen (Hainbuchen-Hochstämmen und Bergahorn) festgesetzt. Beide Pflanzmaßnahmen dienen dem gestalterischen Ziel, den geplanten Anbau optisch einzugrünen und im Zusammenwirken mit der Pflanzfläche auf dem Nachbargrundstück eine gestalterische Betonung des Fußweges in Form einer grünen Unterbrechung der gewerblichen Nutzung zu erreichen.

Die geplante Treppenanlage soll in ihrem Verlauf verwinkelt angelegt werden, so daß ein mögliches "Durchlaufen" von Schulkindern auf die Fahrbahn im Prinzip ausgeschlossen ist. Sollte sich aus Gründen der Schulwegsicherung dennoch die Notwendigkeit eines Absperrgitters in Höhe der Treppenanlage zur Wefelshohler Straße zeigen, wird die Stadt Lüdenscheid eine entsprechende Sicherungsmaßnahme im Fußwegbereich einbauen.

6. Entwässerung

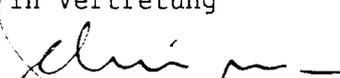
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine bereits vorhandene Trennkanalisation. Die vorhandenen Betriebsgebäude werden über dieses Trennsystem entwässert. Nach § 51 a Abs. 4 des Landeswassergesetzes (LWG NW) ist Niederschlagswasser von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen, wenn es ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall durch die vorhandene Trennkanalisation vor, so daß Beseitigungsmaßnahmen nach § 51 a Abs. 1 LWG NW nicht erforderlich sind.

7. Kosten / Vertragliche Regelungen

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten. Die für den Bau der Treppenanlage, den wassergebundenen Fußwegeausbau, die Entsiegelung und die Grundstückseingrünung entstehenden Kosten wird die von der Planung begünstigte Firma vollständig übernehmen. Die Verpflichtung zur Durchführung und Kostenübernahme des Fußwegeausbaues einschließlich Treppenanlage wird zwischen der Stadt und dem künftigen Eigentümer im Rahmen des Grundstücksvertrages verbindlich geregelt. Die Durchführung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich sichergestellt.

Lüdenscheid, den 07.05.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Schünemann
Techn. Beigeordneter

 06.05.96 