

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan

#### Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick II“, 4. Änderung

#### (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

#### 1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Das Betriebsgrundstück der Firma Ihne & Tesch GmbH, Am Drostenstück 18, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 578 (B) „Am Drostenstück / Am Weiten Blick II“, 3. Änderung (Rechtskraft 04.03.1992).

Die Firma möchte durch einen mehrgeschossigen Anbau eine Betriebserweiterung vornehmen, um größere Maschinen aufstellen zu können und die Platzprobleme in einer Fertigungsabteilung beheben zu können. Aus logistischen und betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine nordöstliche Betriebserweiterung der vorhandenen Produktionshalle geplant.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 578 (B) als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, ferner sind dort zwei Laubbäume als erhaltenswert festgesetzt worden.

Eine Begutachtung der beiden Laubbäume hat gezeigt, dass sie aufgrund der nahen Betriebshallen und der Versiegelungen im Wurzelraum eine Vorschädigung aufweisen und ein dauerhafter Erhalt deshalb nicht möglich sein wird.

Um den Betriebsanbau realisieren zu können, ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der beiden geschützten Laubbäume erforderlich. Ferner soll das südlich angrenzende Flurstück 67, das die Firma Ihne & Tesch inzwischen dazu erworben hat, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Diesem Zweck dient die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 (B).

Aus Gründen der Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzhaltung in der mittelständischen elektro- und metallverarbeitenden Branche ist die Stadt Lüdenscheid dazu bereit, innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bauliche Verdichtungen zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht aus.

## **2. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVP-G / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 (B) nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – sowohl die Bürger als auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden aber im Rahmen der Auslegung umfassend beteiligt.

## **3. Umstellung auf die Rechtsnormen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ) gelten bisher für das Betriebsgrundstück der Firma Ihne & Tesch GmbH die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 26.06.1962 aus dem Ursprungsplan. Danach sind bei der Berechnung der GRZ die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrtsflächen, Stellplätzen und Garagen nicht mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Der Versiegelungsgrad bemisst sich daher nur nach den Flächen, die von den Hauptanlagen - hier den Betriebsgebäuden - überdeckt werden.

Durch die Überplanung des Betriebsgrundstückes ist es notwendig bei den Festsetzungen die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) anzuwenden. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Planänderungsbereich nunmehr die Vorschriften der BauNVO '90.

Nach § 16 BauNVO liegt die Obergrenze für die GRZ bei 0,8, d. h. maximal 80 % der Grundstücksfläche dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach dieser Vorschrift nunmehr auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Für die GFZ gilt in Gewerbegebieten eine Obergrenze von maximal 2,4.

## **4. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die na-

turschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht im vorliegenden Fall nicht angewendet zu werden. Es entfällt somit die ökologische Ausgleichspflicht.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Das überplante Betriebsgrundstück der Firma Ihne & Tesch GmbH weist eine Fläche von 4.897 m<sup>2</sup> auf, von der derzeit rund 4368 m<sup>2</sup> durch Betriebsgebäude, Nebengebäude, Stellplatz- und Hofflächen versiegelt sind. Die unversiegelten Restgrünflächen belaufen sich auf rund 529 m<sup>2</sup>. Nach § 19 Abs. 4 der BauNVO '90 ergibt sich rechnerisch eine vorhandene GRZ von 0,89.

Es ist mit der Firma Ihne & Tesch GmbH abgesprochen, dass der Versiegelungsgrad nach der Betriebserweiterung auf Grund der Obergrenze der GRZ von 0,8 nach § 16 BauNVO maximal 80 % des Betriebsgrundstückes betragen darf. Um diesen Freiflächenanteil zu erreichen, werden nicht mehr benötigte Zufahrtsflächen entsiegelt und begrünt. Zusätzlich wird ein Teil der Stellplatzflächen auf dem Flurstück 67 in versickerungsfähigem Pflaster oder in Rasengittersteinen und damit wasserdurchlässig hergestellt. In die „Örtlichen Bauvorschriften“ wurde eine entsprechende Regelung aufgenommen. Um dieses Flächenverhältnis sicherzustellen wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt.

Auch aus stadtoökologischer Sicht sind diese Entsiegelungen und Begrünungen im dortigen Stadtbereich sinnvoll, da die umliegenden Grundstück wegen ihrer historischen, gewerblichen Nutzung wenig durchgrünt sind.

Insofern wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die im Planänderungsgebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (ca. 815 m<sup>2</sup>) ist auf dem Betriebsgrundstück eine ökologische Verbesserung im Sinne eines ökologischen Ausgleiches gewährleistet.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Gebietstypik des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 578 (B) wird die Art der baulichen Nutzung beibehalten und daher ein GE-Gebiet festgesetzt. Da das Gewerbegebiet entlang der Straße Am Drostenstück in erster Linie den vorhandenen mittelständischen Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes dienen soll, werden im festgesetzten GE-Gebiet Vergnügungsstätten in Anwendung des § 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

Um die höhenmäßige Einfügung der Betriebsgebäude in die dortige Hanglage zu gewährleisten werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (OK über NN) festgesetzt.

Die GRZ wird einheitlich entsprechend der Gewerbegebiets-Obergrenze des § 17 BauNVO auf ein maximales Maß von 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird mit 1,8 bzw. 2,0 für die geplante Betriebserweiterung ausreichend bemessen.

Um den Betriebsanbau realisieren zu können, ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Freifläche um die beiden Laubbäume erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur mit seitlichem Grenzabstand wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **6. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

## **7. Mittelstandsverträglichkeitsprüfung**

Anzeichen dafür, dass durch den Bebauungsplan Belange des Mittelstandes im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Förderung und Stärkung des Mittelstandes (Mittelstandsgesetz) vom 08.07.2003 betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung eines mittelständischen Unternehmens in Lüdenscheid. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB als Interessenvertretung des Mittelstandes keine Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen.

## **8. Altlasten / Altstandort**

An die nordöstliche Grenze des Plangebietes grenzt unmittelbar der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises enthaltene Altstandort „Am Drostenstück 20/22a“ an. Im Südosten befindet sich eine ebenfalls im Altlastenkataster dargestellte schädliche Bodenveränderung.

Nach fachlicher Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht nötig, weil im Planbereich selbst keine Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind.

Aus Vorsorgegründen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Baugenehmigungsverfahren mit den konkreten Planunterlagen von der Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen, damit eine fachliche Prüfung und eine bodenschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden kann. Sollten sich konkrete Verdachtsmomente auf Bodenverunreinigungen im Bereich des Bauvorhabens ergeben, wird die Fachbehörde dann weitere Bodenuntersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen benennen.

9. **Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 16. 06.2009

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Theissen  
Beigeordneter

 Jui 04.06.09  
 Bet 08/06/09  
 Uca 08/06/09