Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

rechtskräftig seit 22.12.79

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 601
"Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen in der Fassung der 1. Änderung"

I. Das Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 601 - "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" - muß aus folgenden Gründen geändert werden:

1. Südlich der Nottebohmstraße befindet sich eine ausgewiesene GE-Fläche mit einschränkender Festsetzung. Dieses für die Firma Kostal vorgesehene Grundstück ist nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für Betriebe mit elektrotechnischen Einrichtungen (Herstellung von Einzelteilen und Baugruppen für den Fahrzeug- und Apparatebau aus Kunststoff und Metall) bestimmt.

   Wie festgestellt wurde, befinden sich im Betrieb Kostal aber Einrichtungen (Zinkdruckgußmachinen und Duoplastabteilung), die aus Immissionsschutzgründen eine Bebauung im vorgenannten Gebiet nicht mehr zulassen. Die Firma Kostal baut inzwischen in einem ausgewiesenen GI-Gebiet an anderer Stelle des Stadtgebietes.

   Um anderen Bewerbern die Bebauung auf den südlich der Nottebohmstraße gelegenen GE-Flächen zu ermöglichen, ist beabsichtigt, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 601 zu ändern. Für die vorgesehene Fläche der Firma Kostal sollen nunmehr Gewerbebetriebe aller Art, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, zugelassen werden. Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601 wurden überwiegend GE-Flächen für die aus der Innenstadt auszusiedelnden Betriebe geschaffen. Da die Nachfrage nach gewerblich genutzten Grundstücken sehr groß war, wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen (Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung).

   In der Vergangenheit wurde diese Einschränkung wiederholt kritisiert. Insbesondere die Tatsache, daß keine Tennishallen zugelassen werden konnten, wirkte sich nachteilig aus.

   Es ist daher beabsichtigt, nunmehr die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Bau NVO zuzulassen.

Die vorgenannten zwei Änderungen werden zum Anlaß genommen, den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung neu aufzustellen.

II. Vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklungsplanung

Der geänderte Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan und der Entwicklungsplanung.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen in der Fassung der 1. Änderung" treten an die Stelle der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 601. Im südwestlichen Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 615 - "Südlich Hardenbergstraße" -.

Weitere Bebauungspläne befinden sich im angrenzenden westlichen Plangebiet (Nr. 504 - "Wefelshohler Straße" -), im nordwestlichen Teil (Nr. 531 - "Wefelshohl" -) und im nördlichen Teil (Nr. 612 - "Kalver Landweg" und Nr. 11 - "Kalve").

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Im Nordwesten des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet "Wefelshohl" und das Gelände der Schule Wefelshohl. Im angrenzenden südlichen Bereich enden z. Z. drei Stichstraßen und ihre Bebauung. Es sind dies die Hardenbergstraße, die Straße Am Hang und die Gustavstraße.
Südlich des Plangebietes liegt die Sportheilstätte, an die sich östlich das Kreiskrankenhaus Hellersen und eine kleine Wohnbebauung anschließen.

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft die BAB "Sauerlandlinie".

Im Norden grenzt der Planbereich an die Wohnbebauung Kalve und Kalver Landweg.

Innerhalb des Plangebietes sind bisher ca. 50 % des festgesetzten Gewerbegebietes bebaut worden. Die verbleibenden Restflächen werden z. Z. noch forst- und landwirtschaftlich genutzt.

V. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die verlängerte Nottebohmstraße sowie die Straße zwischen Hellersen und Kalve erschlossen. Die Nottebohmstraße zweigt bei km 14,55 von der B 229 ab. Sie dient somit als Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Im Verein mit der Jüngerstraße, die als Schleife an die Kalver Straße angebunden ist, und einer von der Nottebohmstraße abzweigenden, etwa 100 m langen Stichstraße, wird das künftige Industrie- und Gewerbegebiet erschlossen.

Im Südwesten des Plangebietes werden die z. Z. bestehenden drei Stichstraßen zu einem Netz zusammengeführt und dienen im wesentlichen der Erweiterung der Wohnbebauung.

Für den ruhenden Verkehr ist in allen Straßen seitliches Parkangebot vorgesehen.
Für den öffentlichen Nahverkehr, welcher über die K 4053 und Kalver Straße geführt wird, sind jeweils nach den Kreuzungspunkten Omnibushaltestellen vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist im Rahmen der Erschließung mit zu regeln.

Die Entwässerung des Plangebietes geschieht im Trennverfahren, für die Gebiete nördlich der Wasserscheide erfolgt die Entwässerung zur Kläranlage Schlittenbach. Für die Gebiete südlich der Wasserscheide, d. h., die Gebiete im südöstlichen Planbereich, muß die Entwässerung in Richtung Kläranlage Bremecke erst geschaffen werden.

VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Im größten Teil des Plangebietes sind Gewerbegebiete vorgesehen. Wegen der Hängigkeit des Gebietes wurde eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Ausnahmen von der Geschoßzahl sollen im Rahmen des § 17 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Im Südwesten des Plangebietes ist zwischen dem vorgesehenen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine Grünfläche und ein Gewerbegebiet mit nur nicht wesentlich störenden Betrieben eingeplant. Ebenfalls Gewerbebetriebe mit nur nicht wesentlich störendem Charakter sind im Südosten des Plangebietes als Übergang zur geplanten Wohnbebauung vorgesehen. Die Einfügung eines zusätzlichen Grünstreifens ist an dieser Stelle nicht notwendig, da hier bereits ein günstiger Übergang in Form eines Möbellagers besteht. Dieses Möbellager soll nach Osten hin noch wesentlich erweitert werden und bietet so einen wirksamen Immissionsschutz zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten.

Im Norden des Bebauungsplangebietes sind zwischen der Wohnbebauung der Ortslage Kalve und der im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen breite Grünzonen eingeplant. Da sich in einem Teil dieses Grenzgebietes zusätzlich ein Höhenrücken zwischen die Wohnbebauung und die gewerbliche Nutzung schiebt, konnte hier sogar das Gewerbegebiet unmittelbar an die Grünfläche herangeführt werden.

Im Westen schließt das Gewerbegebiet unmittelbar an eine bereits ausgewiesene gewerbliche Nutzung an.

Im Osten reichen große Teile überbaubarer Grundstücksflächen des Gewerbegebietes in die Baugenehmigungszone gem. § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz der Bundesautobahn hinein. Aus diesem Grunde werden in diesem Bereich einschränkende Auflagen für die gewerbliche Nutzung des Gebietes gemacht werden müssen. Im übrigen soll die Einfügung eines Grünstreifens zwischen der Böschungsschulter der Bundesautobahn und der geplanten Bebauung Behinderungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn durch die Nutzung der überbaubaren Flächen verhindern.

Zwischen der im Süden des Plangebietes vorhandenen Flächen des Kreiskrankenhauses Hellersen und der geplanten Gewerbebebauung ist ein Grünstreifen eingeplant. Südlich des Grünstreifens, außerhalb des Plangebietes, befinden sich noch Kasernenanlagen, die militärisch genutzt werden und insofern als Pufferzone zwischen Gewerbe- und Krankenhausgebiet gelten können.

Die im Südwesten des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung wird entlang der drei verlängerten Stichstraßen dreigeschossig weitergeführt. Eine zügig gewählte Straßenverbindung zwischen der Hardenbergstraße und der Nottebohmstraße wurde bewußt vermieden, damit das Wohngebiet nicht durch Schwerlastverkehr belästigt wird.

VII. Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Für die schulische Versorgung steht die am Rande des Plangebietes vorhandene Wefelshohler Schule zur Verfügung. Ferner ist in diesem Bereich eine Realschule vorgesehen (Beb.-Planentwurf Nr. 627 - "Wefelshohl"). Ein Kinderspielplatz (ca. 6300 m^2 groß) ist im angrenzenden Planbereich Kalver Landweg vorgesehen. Die Fläche entspricht den nach den Richtlinien geforderten Abmessungen.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

IX. Kosten und Finanzierung

Zur endgültigen Herstellung der im Planbereich vorgesehenen Straßen, Wege und Kanäle werden noch ca. 1.490.000,00 DM benötigt.

Straßenbau	1.130.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	260.000,00 DM
Kanalbau	100.000,00 DM
	1.490.000,00 DM

Der endgültige Ausbau erfolgt in den Jahren 1979 u. 1980.

Lüdenscheid, 01.03.79

Der Stadtdirektor
In Vertretung: