

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 601

"Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen"

11. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" in der Fassung der 1. Änderung weist entlang der Nottebohmstraße ein Gewerbegebiet aus. Die dort ansässige Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG beabsichtigt aufgrund steigender Auftragseingänge eine Erweiterung ihres Betriebes in den Abteilungen Werkzeugbau, Materiallager, Fertigung mittels computergesteuerter Maschinen, Konstruktion, Entwicklung, Arbeitsvorbereitung, Kontrolle sowie eine Montagelinie. Beabsichtigt ist eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudekomplexes in südlicher Richtung. Die vorhandene Fertigungs- und Ablaufstruktur innerhalb des Unternehmens könnte in diesem Falle unverändert bleiben. Es müßte allerdings ein vorhandener, am südlichen Rand des Gewerbegebietes liegender, ca. 30 m breiter Grünstreifen in Anspruch genommen werden. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist, festgesetzt.

Der noch vorhandene, nicht bebaute nördliche Grundstücksteil des Betriebes kann für eine derartige Erweiterung nicht in Anspruch genommen werden, da hier unter Berücksichtigung der vorhanden Fertigungs- und Ablaufstruktur nur ein völlig selbständiger Produktionszweig entstehen könnte.

Ziel ist es, die ansässige Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG an ihrem jetzigen Standort zu sichern und somit Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Verringerung des Grünstreifens vertretbar, zumal dieser nach der Durchführung vorgesehener Entsiegelungsmaßnahmen im direkt südlich anschließenden Bereich in seiner grundsätzlichen Funktion als Teil eines über das vorliegende Änderungsgebiet hinausgehenden Grünzuges erhalten bleiben kann.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid entwickelt, so daß dessen Änderung nicht erforderlich ist.

2. Planinhalt

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen", i.d.F. der 1. Änderung festgesetzte Gewerbegebiet aktualisiert. Anstelle der umfangreichen Auflistung einzelner nicht zulässiger Betriebe wird in der Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Betrieben durch Abstandsklassen gem. der Abstandliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMB1. NW 283), geändert im Runderlaß vom 22.09.1994, geregelt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen entspricht die Festsetzung über die Unzulässigkeit der Abstandsklassen I

bis V sowie einzelner Betriebsarten der Abstandsklasse VI den im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgelisteten unzulässigen Betriebsarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Rechtsicherheit wird auf die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet, zumal sowohl die bestehenden Betriebsgebäude als auch die geplante bauliche Erweiterung diese Höchstgrenze nicht überschreiten. Die Baugrenze wird im südlichen Planbereich entsprechend den Erweiterungsabsichten der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG um 20 m, bzw. im östlichen Teil um 10 m in Richtung Süden verschoben.

Die verbleibende Freifläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgebot wird konkretisiert auf bestimmte einheimische Bäume und Sträucher, Pflanzdichte und Pflanzengröße. Dies entspricht weitgehend dem bestehenden, bisher aber noch nicht vollzogenen Anpflanzgebot. Aufgrund einer parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Strom-Kabeltrasse der Stadtwerke Lüdenscheid und ein den Pflanzstreifen querendes Leitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid können auf diesen Flächen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Hier wird in einem Streifen bis 1,5 m beidseits der vorhandenen Strom-Kabeltrasse sowie auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche die Anlage einer Wildwiese festgesetzt.

Das vorhandene Leitungsrecht an der Nottebohmstraße zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid bleibt erhalten. Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen kann es erforderlich werden, zwei Abwasserkanäle in Teilbereichen verlegen zu müssen. Im Bereich des Pflanzstreifens wird das vorhandene Leitungsrecht in seiner Breite modifiziert und für die evtl. zu verlegenden Abwasserkanäle ein neues Leitungsrecht festgesetzt. Die Kosten der Verlegung werden vom Verursacher getragen. Eine durch den Pflanzstreifen verlaufende Kabeltrasse der Stadtwerke Lüdenscheid ist grundbuchrechtlich gesichert, so daß die Festsetzung eines Leitungsrechtes hier nicht notwendig ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über eine bereits vorhandene Trennkanalisation. Es liegt eine Genehmigung zur Umwandlung in ein Mischkanalsystem vor, das den oberen Bereich der Nottebohmstraße jedoch nicht vor 1998 erreichen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Grundstück der Firma Fischer Elektronik weiterhin über das Trennsystem entwässert. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine begrenzte betriebliche Erweiterungsmaßnahme handelt, wird für den Fall einer späteren Mischkanalisation der wirtschaftliche Aufwand einer dann nach § 51a Abs.1 Landeswassergesetz (LWG NW) erforderlich werdenden Versickerung von Niederschlagswasser unter Bezug auf § 51a Abs.4 LWG NW als unverhältnismäßig angesehen.

Die Erweiterung der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG in Richtung des Kreiskrankenhauses erfordert vor dem Hintergrund des Planungserlasses NW von 1982 Festsetzungen zum Lärmschutz an der südlichen Gebäudefassade des geplanten Erweiterungsbaus. Unter Zugrundelegung eines dort im Innern nach Arbeitsstättenverordnung in der Regel maximal zulässigen Lärmpegels von 85 dB sowie der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die für das angrenzende Sondergebiet "Krankenhaus" Orientierungswerte von 45 dB tags und 35 dB nachts beinhaltet, ergibt sich im vorliegenden Fall in Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen ein notwendiges Schalldämmmaß für die Außenbauteile der südlichen Gebäudewand sowie der Wandöffnungen von 40 dB im Falle eines reinen Tagbetriebes und 50 dB im Falle eines Nachtbetriebes.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Nach diesen Vorschriften sind Eingriffe zu bilanzieren, nach Möglichkeit zu vermeiden und, falls eine Vermeidungsmöglichkeit nicht besteht, auszugleichen bzw. zu ersetzen. Der hier vorliegende Eingriff, der aus den o.g. Gründen nicht zu vermeiden ist, wurde im Rahmen einer Biotopbewertung ermittelt. Danach hat die in Anspruch genommene Fläche eine Größe von ca. 0,24 ha. Es handelt sich um eine mehrmals gemähte Wiese ohne besondere Fauna und Flora mit Bedeutung als Freifläche für die Biotopvernetzung. Bei einer Wertigkeit von 9 Punkten nach Fröhlich/Sporbeck entsteht ein Verlust von $0,24 \times 9 = 2,16$ Wertpunkten. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes kann nicht erfolgen, zumal die im Plangebiet gelegene Grünfläche bereits nach geltendem Recht zu bepflanzen ist und somit als Ausgleichsfläche nicht mehr zur Verfügung steht. Daher sollen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich "Hemecke", südlich von Niederbrenscheid durchgeführt werden. Vorgesehen ist hier die Rodung von Fichten auf einer Fläche von ca. 3150 qm Größe sowie eine jährliche Mahd über einen Zeitraum von 10 Jahren. Damit sollen die für diesen Bereich bestehenden Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid", der dort die Herstellung extensiven Grünlandes vorsieht, umgesetzt werden. Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger durchzuführen. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid, dem Eingriffsverursacher und dem Eigentümer der Ausgleichsflächen sichert die Durchführung der Maßnahmen. Damit werden rein rechnerisch ca. 60 % des Gesamteingriffs ausgeglichen. In der Abwägung zwischen den Belangen einer mittel- bis langfristigen Standortsicherung der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG, die der Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze dient, und der Größe des ökologischen Eingriffes wird aus Sicht der Stadt Lüdenscheid das zum jetzigen Zeitpunkt bereits vertraglich gesicherte Ausgleichsvolumen als ausreichend angesehen.

Darüberhinaus ist jedoch beabsichtigt, zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer im Rahmen der für die Standortsicherung des angrenzenden Kreiskrankenhauses Hellersen notwendigen Bebauungsplanung festzusetzenden neuen Trasse der Paulmannshöher Straße ein unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG anschließendes Teilstück der derzeitigen Paulmannshöher Ersatzstraße zu entsiegeln. Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann die verbleibende Grünfläche entsprechend verbreitert und in ihrer derzeitigen Bedeutung als Teil einer über das Plangebiet hinausgehenden Grünverbindung erhalten bleiben. Über den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Verursacher wird angestrebt, daß dieser sich bereits zum heutigen Zeitpunkt zur Übernahme der hierfür notwendigen Kosten bereit erklärt.

3. Bodenablagerung

Im westlichen Bereich der Planänderung wird eine Fläche mit Verdacht auf eine Bodenablagerung berührt. Dabei handelt es sich nach dem Kataster der Altablagerungen des Märkischen Kreises um Bodenaushub im Zusammenhang mit dem Neubau der Kaserne Hellersen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt, kann in Anbetracht der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet auf eine entsprechende Kennzeichnung im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet werden. Nach Auffassung der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises wird es im vorliegenden Fall aus fachlicher Sicht für ausreichend erachtet, wenn ihre Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

4. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Bebauungsplanänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 07.05.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter



06.05.96

06.05.96