

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 719
"Freisenberg in der Fassung der 5. Änderung"

1. Anlaß für die Neufassung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", der ein etwa 55 ha großes Gebiet im nördlichen Teil der Stadt Lüdenscheid als Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt, ist 17 Jahre alt. Der Plan ist bisher 4 x geändert worden. Die Änderungen hatten u. a. die Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1977 und die stärkere Berücksichtigung der Ökologie und des Denkmalschutzes zum Inhalt.

Da das Gebiet noch nicht vollständig bebaut ist und auch schon Nutzungsänderungen anstehen, ist eine Anpassung des zuletzt 1987 geänderten Planes an die Baunutzungsverordnung von 1990 und den Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1990 erforderlich. Gleichzeitig sollen die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Ausführung von Werbeanlagen nach bewährtem Muster auch in diesem Gewerbegebiet Lüdenscheids ergänzt werden.

2. Änderung bestehender Rechtsvorschriften

Bis auf den westlich der Heedfelder Straße gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes - hier wird z. Z. der Bebauungsplan Nr. 764 "westlich Freisenberg" aufgestellt - wird dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg in der Fassung der 3. Änderung" einschl. der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Freisenberg" ersetzen. Ein kleineres Stück der Straße Im Wiesental und ein ca. 1.000 m² großes Teilstück aus der gewerblichen Baufläche nördlich dieser Straße sind durch den Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg" aus diesem Plangebiet herausgenommen worden.

Die beabsichtigten Bebauungsplanänderungen werden den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

3. Inhalt der Planänderung

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist an Bauflächen im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete aus, wobei das Hauptziel darin liegt, die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, sicherzustellen. So sind alle Flächen, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes - wie im Folgenden dargelegt - möglich ist, als Industriegebiet ausgewiesen worden.

Mit Hilfe spezieller einschränkender Festsetzungen war es bereits in einer früheren Fassung des Bebauungsplanes möglich, auch solche Flächen als Industriegebiet festzusetzen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen waren. Diese Umwandlung von GE- in GI-Flächen wirkt sich für die gewerbliche Nutzung der betroffenen Grundstücke vorteilhaft aus, weil sich dadurch ein größerer Spielraum der betrieblichen Möglichkeiten eröffnet. So können z. B. in GI-Gebieten Genehmigungen nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes einfacher erteilt werden. Auch für die Stadtentwicklung ist eine möglichst großflächige Ausweisung von GI-Flächen von Nutzen, weil es in der Stadt Lüdenscheid einen besonders großen Mangel an GI-Flächen gibt. Der Umstand, daß die Bewohner von Industriegebieten u. U. mit einer stärkeren Umweltbelastung rechnen müssen, als wenn sie in GE-Gebieten wohnten, wird nur als geringfügiger Nachteil angesehen. Denn in den von dieser Umwandlung betroffenen Gebieten wohnen in der Regel nur Betriebsinhaber, für die überwiegend die Vorteile der Umwandlung Gewicht haben.

Zum Schutz der sich im Südosten und Südwesten an das Plangebiet anschließenden Wohngebäude erfolgt eine Gliederung der Bauflächen in einzelne Baugebiete, die sich an unterschiedlichen emissionsbedeutsamen Faktoren der Betriebsarten orientiert. Die Gliederung erfolgt mit Hilfe der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990, da davon ausgegangen werden kann, daß bei Einhaltung der in der Abstandsliste angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Änderungen für die Nutzungskataloge der einzelnen Baugebiete ergeben sich nach dem neuen Abstandserlaß insoweit, als sich die der Abstandsliste zugrunde liegenden Abstandswerte aufgrund der technischen Entwicklung einzelner Anlagen in der Regel verringert haben.

Die Palette der zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades ist in enger Zusammenarbeit mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hagen überarbeitet worden. Hierbei ist insbesondere überprüft worden, inwieweit die Genehmigungen der vorhandenen Betriebe nach den Bestimmungen dem Bundesimmissionsschutzgesetz - diese erteilt das Gewerbeaufsichtsamt - zu Änderungen des bisherigen Nutzungskataloges führen. Um den Spielraum für die Auswahl von Nutzungen möglichst groß zu belassen, sind in den einzelnen abgestuften Gewerbe- bzw. Industriegebieten ausnahmsweise auch bestimmte Betriebsarten der nächstfolgenden Abstandsklassen zugelassen, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Die Abstandsliste des Abstandserlasses vom 21.03.1990, in der die einzelnen Betriebsarten, für die bestimmte Abstände gelten, aufgeführt sind, ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind außer den in der Legende besonders aufgeführten Betrieben Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Zu diesen Betrieben zählen auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nicht wegen ihrer Großflächigkeit gem. § 11 Baunutzungsverordnung in sonstigen Sondergebieten unterzubringen sind. Wegen der großen Nachfrage an gewerblichen Grundstücken, insbesondere für Betriebe, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind, und in Anbetracht der Knappheit an entsprechendem Bodenvorrat für industrielle Nutzung, wird diese Betriebsart ausgeschlossen. Es gibt in der Stadt Lüdenscheid eine Reihe von Standorten, die für den entsprechenden Benutzerkreis günstiger im Stadtgefüge liegen.

Auch Vergnügungsstätten, die die Baunutzungsverordnung in Industriegebieten bereits ausschließt, in Gewerbegebieten jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gestrichen werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat 7 Wohnhäuser mit gewerblichen Bauflächen überzogen, die nach und nach, wie vorgesehen, in Betriebswohnungen umgewandelt werden konnten. Lediglich ein Haus mit einer Wohnung, Kerkhagen 6 (Flurstück 273), wird heute noch als reines Wohnhaus genutzt. Obwohl sich die Stadt seit Beginn der Planung um eine Lösung dieses Konfliktes bemüht hat, konnte mit dem Eigentümer bis heute eine entsprechende Einigung nicht erzielt werden. Klagen des Eigentümers sind allerdings nicht bekannt. Das Angebot der Stadt an den Eigentümer, hier - z. B. auch durch Kauf des Hauses - eine Wohnung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung einzurichten, bleibt bestehen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleiben unverändert. Da nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung Flächen in Nichtvollgeschossen nicht mehr in die Geschoßfläche eingerechnet werden, kann sich gegenüber der ursprünglichen Ausweisung eine höhere Ausnutzbarkeit ergeben. Dies wird in Anbetracht der Baulandknappheit als städtebaulich vertretbar und für die bereits ansässigen Betriebe für zumutbar erachtet.

Von der Möglichkeit, eine generelle maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, wird kein Gebrauch gemacht, weil dies in dem stark bewegten Gelände zu sehr komplizierten Festsetzungen führen würde. Im übrigen ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl i. V. mit § 21 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine Begrenzung der

Baumasse auch bei ungewöhnlich hohen Geschoßhöhen in einem städtebaulich vertretbaren Umfang gegeben. Diese Festlegung anderer Ausnutzungswerte bietet einen besseren Spielraum im späteren Baugenehmigungsverfahren als die Festlegung einer maximalen Höhe.

Im übrigen sorgt eine Höhenbegrenzung in Verbindung mit einer Ausnahmeregelung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse für eine gute Einfügung der Baukörper in die Umgebung.

c) Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält bereits einige Vorschriften zur Eingrünung der Baukörper. Ergänzt werden diese um Aussagen über Anzahl, Größe und Standort von Werbeanlagen, damit sich auch diese Bauvorhaben in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

d) Im Bereich eines Betriebsgrundstückes zwischen den Straßen Kerkhagen und Sauerlandring ist die Zufahrt durch geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zum Befahren mit Sattelzügen abgerundet worden.

e) Kartengrundlage

Da die Kartengrundlage den neuesten Eigentumsverhältnissen entspricht, ist stellenweise eine Verschiebung der ursprünglichen Nutzungsgrenzen erfolgt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das am Ende der Straße Zu den Hohlwegen gelegene Bodendenkmal - es handelt sich um ein Bündel von mehreren Fahrspuren einer alten Straße, das eine verkehrsgeschichtliche Bodenurkunde darstellt - soll erhalten bleiben und ist deshalb bereits im zu ändernden Plan als Denkmal gekennzeichnet worden. Planungsrechtlich ist es als "öffentliche Grünfläche" - Parkanlage - festgesetzt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als

Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61-12 61, Fax: 0 27 61-24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht

vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Belange des Denkmalschutzes sind ansonsten nicht betroffen.

5. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planänderung.

Lüdenscheid, 05.05.1992

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

