

rechtskräftig seit 30.11.83

Stadt Lüdenscheid  
- Planungsamt -

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil",

#### I. Anlaß für die Neufassung des Bebauungsplanes

Im Jahre 1971 wurde für den westlichen Teil des jetzigen Industriegebietes Dreve der Bebauungsplan Nr. 702 "Bellmererei" aufgestellt. Zwei Jahre später wurde dieser Bebauungsplan wesentlich nach Osten hin erweitert und als Bebauungsplan Nr. 723 mit der Bezeichnung "Dreve" neu aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt galt das Hauptinteresse der Stadt Lüdenscheid der Sanierung des Innenstadtbereiches, für die am Stadtrand ausreichende Flächen für solche Betriebe festgesetzt werden mußten, die aus der Innenstadt auszusiedeln waren. Zahl und Größe der Betriebe und damit auch die Grundstücksgrößen waren der Stadt seinerzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan mußte daher die Möglichkeit offenhalten, daß in diesem Bereich eine Vielzahl kleinerer Betriebe angesiedelt werden konnte.

Inzwischen ist durch die bisher erfolgte Besiedlung und Grundstücksverteilung deutlich geworden, wie das Industriegebiet strukturiert sein wird. Es besteht daher nunmehr die Möglichkeit, den Bebauungsplan auf diese künftigen absehbaren Nutzungen auszurichten. Die sich daraus ergebenden Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich in erster Linie auf die Verkehrs- und Grünplanung. Örtliche Bauvorschriften sollen in den Plan aufgenommen werden, um die Eingrünung der Industrie-flächen besser durchsetzen zu können und den optischen Eindruck den das Industriegebiet bietet, zu verbessern. Der ursprünglich zusammenhängende Planbereich soll aus verfahrenstechnischen Gründen in einen östlichen und einen westlichen Plan aufgeteilt werden.

#### II. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Das Industriegebiet "Dreve" wird nördlich von der L 655 (Brunscheider Straße) begrenzt, die auf einem Höhenrücken verläuft, von dem aus das Gelände nach beiden Seiten hin abfällt. So liegt das Industriegebiet auf einem nach Süden abfallenden Gelände, dessen Neigungswinkel nach Süden hin immer mehr zunimmt. Die Südgrenze des Industriegebietes wird im wesentlichen von Waldflächen gebildet, die zum Teil bis auf die Talschle des südlich verlaufenden Tales hinabreichen. Etwa in der Mitte der südlichen Grenze des Industriegebietes liegt der ehemalige landwirtschaftliche Hof Dreve, der zum Teil von Wiesen und Feldern umgeben ist.

Im Osten des Industriegebietes ist die Lüdenscheider Betonstein- und Mischwerke GmbH & Co. KG (LBM) ansässig, ein Betrieb der erst vor kurzem mit neuen modernen maschinellen Ausrüstungen versehen wurde. Er nutzt den in diesem Bereich gelegenen Steinbruch als Lagerfläche für die Ausgangsmaterialien (Kies und Sande) und hat darüber hinaus umfangreiche Lagerflächen geschaffen, wo die Fertigprodukte lagern.

Im Norden, Osten und Süden ist das Betriebsgelände von Wald umgeben und tritt daher nach außen hin nicht störend in Erscheinung.

An das Gelände der LBM schließt sich ein größeres Areal an, auf dem die Wohlfarth-Transport KG, ein Speditionsunternehmen, Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude errichtet hat. Zur Schaffung ebener Flächen wurden umfangreiche Anschüttungen vorgenommen.

Zwischen beiden genannten Betrieben liegt ein Autoschrottplatz, der durch eine schütterere Baumpflanzung von der Umgebung abgegrenzt ist.

Am westlichen Rande des östlichen Planbereichs des Industriegebietes liegen unterschiedliche Industriebetriebe mit Gebäudekomplexen unterschiedlicher Größenordnung. Auch hier mußten zur Schaffung ebener Bauflächen umfangreiche Erdbewegungen durchgeführt werden, deren nach Süden gerichtete Böschungen teilweise bepflanzt wurden.

### III. Verkehrsplanung

Ursprünglich sollte das Industriegebiet durch eine Industriestraße, die an zwei Stellen an die Landstraße L 655 angebunden ist, erschlossen werden. Aufgrund der im östlichen Teil gelegenen großflächigen Betriebe erübrigt sich der östliche Teil dieser Erschließungsstraße. Für die dort gelegenen beiden Betriebe (Spedition Wohlfarth, LBM) genügt als öffentliche Verkehrsfläche eine verkehrsgerecht ausgebaute Einmündung von der Landstraße in das Industriegebiet, an deren Ende eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Die interne Erschließung der beiden Firmengrundstücke ist privater Natur und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die erforderlichen Aufweitungen in der L 655 (Linksabbiegespuren) sind bereits bei der Anlegung der gegenüberliegenden Straßeneinmündung zum Holzwerk Mark geschaffen worden.

Der westliche Teil des östlichen Planbereichs wird nach wie vor durch eine Parallelstraße zur L 655, die die Bezeichnung "An der Bellmeri" trägt, erschlossen. Die Einmündung dieser Straße in die L 655 soll im Planverfahren für den westlichen Planbereich neu überdacht werden.

#### IV. Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird weiterhin direkt um die Brunscheider Straße geführt. Da der öffentliche Nahverkehr in Richtung Brunscheid nicht mehr bis zum östlichen Planbereich durchfahren werden kann, muß am Ende der Straße An der Bellmeri gewendet werden.

Die ursprüngliche Absicht, den Drever Weg für den öffentlichen Nahverkehr und den individuellen Verkehr zu öffnen, läßt sich nicht durchsetzen, da der Regierungspräsident darin eine Verletzung von Rechtsvorschriften sieht. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist durch Beitrittsbeschluß des Rates dieser Bereich aus dem Plan ausgeklammert worden, so daß die alte Festsetzung "Fußweg" weiterhin Bestand hat.

#### V. Ver- und Entsorgung

Wesentliche Teile des Industriegebietes sind bereits an das öffentliche Wasserversorgungs- und Stromnetz angeschlossen.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser wird über zwei vorhandene städtische Kanäle der Ruhrverbandskläranlage Schlittenbach zugeführt. Ein Kanal ist in der Straße "An der Bellmeri" verlegt, an den auch das umfangreiche Gelände des Speditionsbetriebes angeschlossen wurde. Der zweite Kanal verläuft am Südrand des Bebauungsplangebietes und entwässert die tiefergelegenen bebauten Teile des Industriegebietes.

Das gesamte Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann neuesten Berechnungen zufolge von der Kläranlage Schlittenbach aufgenommen werden. Allerdings reicht die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle nur noch für geringfügige Erweiterungen aus.

So kann die Entwässerung der im östlichen Teil gelegenen unbebauten Fläche, für die noch kein Anschluß an die öffentliche Kanalisation besteht, erst nach Verlegung neuer Kanäle erfolgen.

Die Regenwasserkanäle sind voll ausgelastet. Der Bau neuer Rückhaltebecken ist erforderlich.

Das gesamte Entwässerungskonzept wird z. Z. überarbeitet, der Entwurf wird Anfang 1989 fertiggestellt, so daß nach Genehmigung mit dem Bau der erforderlichen Anlagen begonnen werden kann.

Den Verbleib von Bodenaushub und Bauschutt regelt der Märkische Kreis.

#### VI. Die bauliche Nutzung

Alle im Plangebiet gelegenen bebaubaren Flächen sind als Industriegebiet mit dem höchstmöglichen Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Einschränkungen für die Art der Betriebe bestehen nur, soweit dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 655 betrifft. Die einschlägigen Abgasvorschriften stellen nach dem Stand der Technik sicher, daß schädliche Verunreinigungen der benachbarten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ausgeschlossen sind.

#### VII. Grünplanung, Einfügung in die Umgebung

Für die Einfügung des zum Teil auf einem Höhenrücken gelegenen großen Industriegebietes in die umgebende Landschaft ist die Eingrünung von besonderer Bedeutung. Die hier nach rein technischen Gesichtspunkten errichteten Gebäude können sich störend auf das Landschaftsbild auswirken. Da gestalterische Auflagen für die Industriegebäude nicht zumutbar sind, wird die Gestaltung und Eingrünung des Industriegebietes durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

1. Für die landschaftliche Eingliederung des GI-Gebietes ist es von Vorteil, wenn vorhandene Bäume und Waldstücke erhalten bleiben. Dort wo dies ohne unzumutbarem Nachteil für die Nutzung möglich erscheint, werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Waldstücken festgesetzt.

So ist auch der am nördlichen Rand des Geländes von LBM befindliche Waldstreifen für die Einbindung des Firmengeländes in die Umgebung von Bedeutung. Außerdem schirmt dieser Waldstreifen das Firmengebäude von der L 655 ab.

2. Der geänderte Bebauungsplan übernimmt die Bestimmungen der alten Gestaltungssatzung als Festsetzung im Rahmen von "Örtlichen Bauvorschriften". Dabei werden zur Konkretisierung des Pflanzgebotes nunmehr auch Angaben über die Art und die Dichte der Bepflanzung gemacht. Wie schon in der ursprünglichen Gestaltungssatzung wird auch in den örtlichen Bauvorschriften bestimmt, daß Lager- und Parkplätze zu den Grundstücksgrenzen hin mit Pflanzstreifen versehen werden müssen. Die Durchsetzung dieser Vorschrift ist für den optischen Eindruck, den das Industriegebiet bietet, von großer Bedeutung. Dieses Ziel verfolgen auch die Vorschriften über Größe, Standort und Anzahl von Werbeanlagen.
3. Die Ausnutzung der maximal zulässigen baulichen Entfaltungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe kann zum Anlegen von erheblichen Böschungen führen. Derartig hohe Böschungen fügen sich wegen der topographischen Lage des Geländes nicht in das Landschaftsbild ein. Um dies zu vermeiden, werden Festsetzungen über die maximal zulässige Höhe von Böschungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Bestimmungen über die Abrundung von Böschungsschulter und -fuß sowie über die Anlage von Bermen dienen ebenfalls der besseren Einbindung des GI-Gebietes in das Landschaftsbild. Das festgesetzte Maß der zulässigen Böschungshöhe ist anhand von Geländeaufnahmen (Profilen) ermittelt worden, um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Eigentümer zu schaffen. Darüber hinaus auftretende Beeinträchtigungen bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden durch die Umwandlung der bisher festgesetzten Straße in überbaubarer Fläche mehr als ausgeglichen. Dadurch entstehen in dem Bereich große zusammenhängende bebaubare Grundstücke.
4. Eine bisher im östlichen Bereich im Bebauungsplan festgesetzte von Norden nach Süden verlaufende Grünfläche soll künftig entfallen und statt dessen überbaubare Grundstücksflächen werden. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes durch die LBM von einer hohen Aufschüttung durchzogen war. Aus Luftaufnahmen, die aus der Zeit vor der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes stammen, konnte nachgewiesen werden, daß der ursprünglich in diesem Bereich bestehende Grünzug nicht mehr vorhanden war. Die Prüfung in dieser Angelegenheit kam zu dem Ergebnis, daß das Verlangen auf Wiederherstellung dieses ursprünglichen Grünzuges gegenüber der LBM nicht gerechtfertigt wäre, weil die Verhältnismäßigkeit der Mittel nicht gewahrt bliebe. Als Ausgleich für den Wegfall dieses Grünzuges werden umfangreiche Wald- und Grünflächen, die von Süden her in das Industriegebiet hineinreichen, künftig als Wald festgesetzt. Die Waldflächen sind insgesamt größer als die Fläche des ursprünglichen Grünzuges.

Bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes hat die LBM Bedenken gegen die Festsetzung eines sehr breiten Grünstreifens auf der Nordseite ihres Grundstückes vorgetragen. Innerhalb des ausgewiesenen Grünstreifens bestand schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Laborgebäude der Firma und ein kleiner Ausstellungsplatz für Baumaterialien. Die Bedenken wurden seinerzeit mit der Bemerkung zurückgewiesen, daß das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht aufgehoben werden könne, und daß eine Änderung des Grünstreifens im Zuge einer künftigen Änderung des Bebauungsplanes in Frage käme.

Der innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche gelegene Siepen wird nicht durch eine besondere Festsetzung hervorgehoben, weil der Bachlauf als Bestandteil dieser Fläche ausreichend geschützt ist.

#### VIII. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Telefon 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

#### IX. Einfügung in die überörtliche Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, dessen Darstellungen den Zielen der Landesplanung angepaßt wurden. Auch die mit der Änderung beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im Stadtentwicklungsplan ist die vorgesehene Industriebebauung für den Planbereich "Dreve" ebenfalls vorgesehen.

#### X. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

XI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Die für die Erschließung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Für die erforderliche Umtrassierung der Straße nach Ossenberg im Einmündungsbereich zur L 655 sollen die Grundstücksflächen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis erworben werden.

XII. Kosten und Finanzierung

Zur endgültigen Herstellung der im Planbereich vorgesehenen Straßen, Wege und Entwässerungsanlagen werden noch ca. 1,5 Mio. DM benötigt.

Lüdenscheid, 09.08.1989

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

1. 7 09.08.89