

109
rechtskräftig seit 30.11.89

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 723/II "Dreve, westlicher Teil"

I. Anlaß für die Neufassung des Bebauungsplanes

Für den westlichen Teil des jetzigen Industriegebietes Dreve wurde im Jahre 1971 der Bebauungsplan Nr. 702 "Bellmerlei" aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde 2 Jahre später nach Osten hin erweitert und erhielt die Bezeichnung Nr. 723 "Dreve". 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. Der ursprünglich zusammenhängende Planbereich soll aus verfahrenstechnischen Gründen in einen östlichen und einen westlichen Plan aufgeteilt werden.

In diesem, dem westlichen Teilbereich, ist aufgrund der starken Expansion der dort ansässigen Gewerbebetriebe, insbesondere der Firma Kostal, eine Neuregelung der Erschließung des Industriegebietes notwendig geworden, um diese leistungsfähiger zu gestalten. Weiterhin soll auf den Grenzflächen entlang der Autobahn die Möglichkeit eröffnet werden, Stellplätze anzulegen. Darüber hinaus sollen örtliche Bauvorschriften in den Plan aufgenommen werden, um die Eingrünung der Industrieflächen besser durchsetzen zu können und allgemein den optischen Eindruck, den das Industriegebiet bietet, zu verbessern.

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 wird im wesentlichen von Waldflächen gebildet, die zum Teil bis auf die Talsohle 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. Nördlich der L 655 erstrecken sich im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Teil dieser Fläche soll zukünftig als private Parkplatzfläche ausgewiesen werden.

Im Osten des Industriegebietes sind die Lüdenscheider Betonstein- und Mischwerke GmbH & Co. KG und die Wohlfarth-Transport KG, ein Speditionsunternehmen, ansässig. Zwischen beiden genannten Betrieben liegt ein Autoschrottplatz, der durch eine lichte Baumpflanzung von der Umgebung abgegrenzt ist. Es schließen sich weiter verschiedene Industriebetriebe mit Gebäudekomplexen unterschiedlicher Größenordnung an. Im Westen des Industriegebietes - innerhalb dieses Bebauungsplangebietes - liegen die Firman Westf. Aluminiumindustrie Jünger GmbH & Co. KG sowie Leopold Kostal GmbH & Co. KG, Fahrzeug-Elektronik. Die westliche Begrenzung des Industriegebietes bildet die BAB-45.

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. Eine entsprechende Reduzierung der Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil".

Die Firma Kostal hat sich in den vergangenen Jahren stürmisch erweitert, und in den nächsten Jahren sind weitere Bauabschnitte geplant. Das Bauvolumen ist so umfangreich, daß die erforderlichen Stellplätze nicht mehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Deshalb soll auf der nördlich der L 655 gelegenen Hochfläche ein Parkplatz für ca. 750 Stellplätze angelegt werden (Bebauungsplan Nr. 761 "Westlich Bellmererei"). Der sich hieraus ergebende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr führt zu einer erheblichen Mehrbelastung des Knotens. Insbesondere wird mit einer Verkehrsspitze gerechnet, bei der innerhalb eines kurzen Zeitabschnittes ca. 1.200 Kfz das Firmengelände verlassen wollen. Da diese Verkehrsmenge über eine höhengleiche Straßenkreuzung und eine Landstraße allein nicht zeitgerecht abzuwickeln ist, ist neben einer weiteren Anbindung des Geländes im Süden an die Werdohler Landstraße (Bebauungsplan Nr. 551 "Verlängerte Horinghauser Straße"; 1. Erweiterung) der Umbau der Einmündung der Industriestraße in die L 655 geplant.

Es ist vorgesehen, die Kreuzung durch ein zusätzlich geplantes Unterführungsbauwerk zu entlasten. Vergleichsberechnungen verschiedener Ausführungsmöglichkeiten haben zum Ergebnis, daß künftig von den Seitenstraßen nur noch das Rechtsausbiegen in die Landstraße zugelassen werden sollte. Das Linkseinbiegen von der Landstraße in die Nebenstraßen soll jedoch weiterhin zugelassen werden, um eine Häufung von Konfliktpunkten im Nebenstraßenbereich zu vermeiden. Eine weitere Entlastung soll dadurch gewonnen werden, daß die L 655 zwischen Parkplatzausfahrt und Autobahnauffahrt um eine Einfädelungsspur erweitert wird.

Bis zur endgültigen Herstellung des Unterführungsbauwerkes soll als Übergangslösung zur besseren Steuerung der Verkehrsströme eine Lichtzeichenanlage installiert werden.

Der Bebauungsplan schließt nicht das gesamte Bauwerk ein, seine Grenze verläuft auf der südlichen Seite der L 655. Er enthält deshalb lediglich die Rampe im Einmündungsbereich L 655/Straße "An der Bellmerlei".

Die in dem bestehenden Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Stichstraße in das Grundstück der Firma Kostal hinein wird als öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben und in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

IV. 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 Ruhrverband-Kläranlage Schlittenbach zugeführt. Ein Kanal ist in der Straße "An der Bellmerlei" verlegt, der zweite Kanal verläuft am Südrand des Bebauungsplangebietes und entwässert die tiefergelegenen bebauten Teile des Industriegebietes.

Wegen starker zu erwartender baulicher Aktivitäten der Firma Kostal und damit verbundenen Flächenversiegelungen nördlich der Brunscheider Straße sowie baulichen Veränderungen auf dem Gelände des Holzwerkes Mark wird z. Z. das Entwässerungskonzept überprüft. Möglicherweise können Teile der Flächen nicht mehr an die Kläranlage Schlittenbach angebunden werden, so daß die Abwässer über den neuen im Schlittenbachtal geplanten Haupt-sammler und den Übergabepunkt Trempershof der Kläranlage in Werdohl zugeführt werden müssen. Mit der Genehmigung des Entwässerungsentwurfes wird 1991 oder 1992 gerechnet. Entlang der L 655 verlaufende Leitungen müssen im Zuge der Realisierung des Unterführungsbauwerks verlegt werden.

Den Verbleib von Bodenaushub und Bauschutt regelt der Märki-sche Kreis.

V. 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 und der BAB 45 betrifft. Aus stadtstrukturellen Gründen sollen die sich für industrielle Nutzung anbietenden Flächen nicht durch Nutzungen belegt werden, die auch in anderen Gebieten untergebracht werden können. So sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Auch Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Das Industriegebiet wird im Süden geringfügig bis an den Hochwald im Bereich der BAB-Brücke erweitert, um an die jenseits der Brücke gelegene Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 551 "Verlängerte Horringhauser Straße" mit der zusätzlichen Anbindung an die Werdohler Landstraße anschließen zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bis auf die 40-m-Zone an die BAB herangezogen.

Auf der verbleibenden Fläche bis zur Autobahngrenze soll die Möglichkeit eröffnet werden, weitere Stellplätze anzulegen. Um eine Gefährdung des Verkehrs auf der Autobahn auszuschließen, wird ein Hinweis über den Einbau von doppelten Distanzschutzplanken zwecks Absturzsicherung zur BAB-45 hin in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen. Zusätzlich wird ein 10 m breiter Grünstreifen angeordnet, der der Abschirmung und der Eingrünung dient.

Die Firma Schmale + Schulte GmbH beabsichtigt, ihren Betrieb im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen L 655 und der Straße In der Bellmerei zu erweitern. Da die entfallenden Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück nicht mehr untergebracht werden können, werden Ersatzflächen gesucht. Im unmittelbaren Anschluß an das Betriebsgrundstück im Westen bietet sich ein 30,00 m langer Grundstücksstreifen an, der z. Z. brachliegt.

VI. 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 unzumutbaren Nachteil für die Nutzung möglich erscheint, wird die Erhaltung von Bäumen und Waldstücken festgesetzt.

So ist auch der am nördlichen Rand des Geländes der Firma Kostal befindliche Waldstreifen für die Einbindung des Firmengeländes in die Umgebung von Bedeutung. Außerdem schirmt dieser Waldstreifen das Firmengelände von der L 655 und BAB-45 ab.

2. Der geänderte Bebauungsplan übernimmt die Bestimmungen der alten Gestaltungssatzung als Festsetzungen 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 topografischen 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 Ausrundung 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 so gewählt worden, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Eigentümer geschaffen werden. Darüber hinaus auftretende Beeinträchtigungen bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden durch die Umwandlung der bisher festgesetzten Straße in überbaubare Fläche, wie Erweiterung des Baugrundstückes sowie die Ausweisung weiterer Flächen für Stellplatzzwecke mehr als ausgeglichen.

VII. 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 (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

VIII. 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.

IX. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die örtlichen Bauvorschriften ersetzen die bisher geltende Gestaltungssatzung.

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

XI. Kosten

Zur endgültigen Herstellung der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen werden noch ca. 1 Mio. DM benötigt.

Lüdenscheid, den 13.02.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter



10.02.89