

rechtskräftig seit 09.09.81

Stadt Lüdenscheid
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 752 "Peddensiepen"

I. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens ist der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 752 "Peddensiepen" für nichtig erklärt worden, weil das Gericht zwei Fehler im Abwägungsvorgang festgestellt hatte. Im wesentlichen ging es um folgende Punkte:

- a) Die Stadt hatte ungeprüft eine Forderung des Landesstraßen- und Autobahnamtes Bochum in den Bebauungsplan übernommen, wonach beiderseits der Autobahnbrücke ein Streifen von 20 m Breite von "jeglicher" Nutzung ausgenommen werden sollte. Die Definition und die Mängel dieser Festsetzung und ihre Auswirkungen auf die betroffenen Benutzer und Grundstückseigentümer, so fand das Gericht, hatte die Stadt nicht richtig erkannt.
- b) Bei der Festsetzung des Sichtdreieckes zur B 229, durch das ein bebautes Grundstück betroffen war, hatte die Stadt die Bedenken des Grundstückseigentümers u. a. mit dem Hinweis auf den Bestandschutz zurückgewiesen. Das Gericht stellte einen Fehler in der Argumentation der Stadt fest, weil ein Bestandschutz für das Gebäude durch die Festsetzung des Sichtdreieckes aufgehoben war.

Die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung" gewährleistet werden muß, wie es der Regierungspräsident in Arnsberg in einer Verfügung vom 05.05.1986 ausdrückte. Hinzu kommt das spezielle Erfordernis, große Teile von Flächen innerhalb des Bebauungsplanes anstelle der bisher festgesetzten Nutzung als GE-Gebiet künftig als GI-Gebiet festzusetzen. Im übrigen braucht die Stadt Lüdenscheid einen rechtskräftigen Bebauungsplan, um Erschließungsbeiträge in diesem Bereich abrechnen zu können.

II. Die Einfügung in die überörtliche Planung

Im Rahmen der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid im Sinne der damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Daher stellt der Flächennutzungsplan innerhalb des Planbereiches im wesentlichen ein GE-Gebiet dar. Die nunmehr von der Stadt beabsichtigte Festsetzung eines GI-Gebietes kann als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht.

III. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Durch die Nichtigkeitserklärung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen für den Planbereich keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Durch das Planfeststellungsverfahren für den Bau der Autobahn (A 45) ist jedoch innerhalb des Bebauungsplanes die Verkehrsfläche der Autobahn straßenbaurechtlich festgesetzt worden.

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsgebietes

Zahlreiche Verkehrsflächen bestimmen das Bild des Plangebietes:

Eine hochgelegene Autobahnbrücke überspannt das Plangebiet von Norden nach Süden.

In westöstlicher Richtung tangiert der Verlauf der B 229 das Plangebiet im Norden.

Von der B 229 abzweigend durchquert die Zufahrt zur Mülldeponie das Plangebiet von West nach Ost.

Das in dieser Weise mehrfach durchschnittene Talgebiet des Schlittenbaches, das sich in westöstlicher Richtung erstreckt, ist innerhalb des Plangebietes überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt. Eine Großbäckerei und ein Tiefbauunternehmen liegen westlich der Autobahnbrücke ein metallverarbeitender Betrieb sowie eine weitere für gewerblich-industrielle Nutzung geeignete unbebaute Fläche liegen östlich von ihr.

Die sich nördlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Hangflächen des Schlittenbachtals sind überwiegend bewaldet. Auch im westlich sich anschließenden Talgebiet gibt es Waldflächen. Im östlich sich anschließenden Talbereich befindet sich eine größere Kläranlage mit zwei Wohnhäusern für Bedienstete des Ruhrverbandes.

Zwischen steilen und teilweise befestigten Ufern durchfließt der Schlittenbach das Plangebiet von West nach Ost. Die Fläche zwischen dem Bachlauf und der B 229 ist nur ca. 20 m breit und wird überwiegend als Lagerfläche für Baumaterialien und Mutterboden benutzt. Innerhalb dieser Fläche besteht noch ein älteres Gebäude (alte Schule Peddensiepen), in dem Mitarbeiter des Tiefbauunternehmens wohnen.

Der südlich angrenzende Wald wird nur an zwei kleinen Stellen vom Plangebiet erfaßt. Im Bereich unmittelbar östlich der Autobahnbrücke befindet sich ein kleiner Eichenhain mit wertvollen Einzelbäumen. Auch an der steilen Böschung südlich der Brotfabrik befinden sich einzelne erhaltenswerte Bäume. Ein relativ spärlicher Bewuchs befindet sich an den Straßenböschungen und den Böschungen des Bachlaufes.

V. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die im Bebauungsplangebiet baulich nutzbaren Grundstücksflächen werden als Industriegebiet (GI-Gebiet) festgesetzt mit der Einschränkung, daß Betriebe der Abstandsklasse I - V der Abstandliste 1982 nach dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 nicht zugelassen sind sowie solche Betriebe, von denen Rauch oder andere Immissionen ausgehen können, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 45 (Autobahnbrücke) beeinträchtigen könnten.

Die Einschränkung nach der Abstandliste ist erforderlich, weil das westlich des Industriegebietes gelegene Wohngebiet "Eichholz" ca. 250 m entfernt ist. Da zwischen diesem Wohngebiet und dem Industriegebiet ein bewaldeter Hügel liegt, der die direkte Sichtverbindung zwischen beiden Gebieten unterbricht, werden noch Betriebe für zulässig gehalten, die nach der Abstandliste generell einen Abstand von 300 m einhalten müssen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan noch einzelne Betriebsarten genannt, die nach der Erfahrung ebenfalls keine Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes befürchten lassen.

Es gibt eine Reihe von Wohnhäusern, die im Plangebiet selbst oder am Rande des Plangebietes im Bereich der Kläranlage liegen. Diese dienen durchweg den vorhandenen Unternehmen selbst und sind als Wohnungen anzusehen, die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in Industriegebieten zulässig sind. Es gibt ein weiteres Wohnhaus, das ca. 150 m weiter nördlich im Bereich des Waldgebietes am Südhang des Schlittenbachtals steht. Die Stadt sieht sich im Interesse der Förderung der Lüdenscheider Industrie nicht in der Lage durch einschränkende Festsetzungen die für das Wohnhaus möglicherweise entstehenden Nachteile zu unterbinden. Durch die

bereits auf die Abstandliste bezogenen Einschränkungen wird ein gewisser Schutz für dieses Wohnhaus bewirkt. Die darüber hinaus noch bestehende Beeinträchtigung der privaten Belange der Bewohner dieses Hauses schätzt die Stadt jedoch geringer ein als die Nachteile, die für die Lüdenscheider Industrie entstehen würde, wenn auch für dieses Haus ein voller Schutz gewährt werden müßte. In der Stadt Lüdenscheid herrscht nämlich ein großer Mangel an Flächen, auf denen Industriebetriebe untergebracht werden können. Im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftskraft der Stadt Lüdenscheid und der Arbeitsplätze ist die Stadt darauf angewiesen, solche Flächen als Industriegebiet auszuweisen, auf denen die Unterbringung von Industriebetrieben grundsätzlich möglich ist.

Die Einschränkung auf störende Immissionen für die A 45 wird zusätzlich aufgeführt, obgleich bereits mit der Einschränkung auf die Abstandliste derartige Störungen weitgehend unterbunden sind. Von den noch zulässigen Betrieben der Abstandklassen VI - VIII sind Rauch oder andere Immissionen auf öffentliche Straßen in der Nachbarschaft des Industriegebietes üblicherweise nicht zu erwarten. Mit dem Hinweis auf die A 45 soll jedoch der Besonderheit Rechnung getragen werden, daß das Industriegebiet von einer Autobahnbrücke überquert wird. Rauch und Dampf steigen in der Regel nach oben und stellen daher besonders für eine Straße, die sich über baulichen Anlagen befindet, eine Gefahr dar.

Die vom Landschaftsverband geforderte Einschränkung, die auch die B 229 und die L 691 betreffen, wird nicht für erforderlich gehalten, weil sich schon aus den Vorschriften der Landesbauordnung ergibt, daß die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nicht gefährdet werden darf (§ 19 BauO NW).

Weitere Einschränkungen für die bauliche Nutzung ergeben sich aus den Abstandsbestimmungen für die überörtlichen Straßen.

So wird die Baugrenze beiderseits der Autobahnbrücke mit einem 40 m großen Abstand festgesetzt. Unterschritten wird dieser Abstand jedoch im Bereich eines bestehenden Betriebsgebäudes der Metallwarenfabrik östlich der Autobahnbrücke. Die Stadt geht davon aus, daß es für den Grundeigentümer unzumutbar wäre, das hier befindliche relativ neue Gebäude zu beseitigen. Die Schutzzone ist offenbar dazu da, von der Autobahn ausgehende Gefahren durch von der Brücke herabfallende Ladungsteile, Steine, Räumschnee oder Streugut zu vermeiden. Nach der langjährigen Erfahrung nach Inbetriebnahme der Autobahnbrücke ist diese Gefahr jedoch nicht so hoch einzuschätzen, daß eine relativ weitgehende Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gerechtfertigt erscheint.

Im übrigen wird im Bebauungsplan die 40-m-Zone in 20 m breite Streifen unterteilt. Die der Autobahn am nächsten gelegene 20-m-Zone darf nur Nebenanlagen aufnehmen, die nicht als Hochbauten im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes gelten. In dem weiter von der Brücke abgelegenen 20-m-Streifen sind auch Nebenanlagen zulässig, soweit sie als Hochbauten gelten. Darin sieht die Stadt einen gerechten Ausgleich zwischen dem Interesse der Autobahnverwaltung, das offensichtlich darauf gerichtet ist, Nebenanlagen und Hochbauten im gesamten 40 m breiten Streifen weitgehend auszuschließen und dem Interesse des Grundstückseigentümers, der dort als Tiefbauunternehmer ein Interesse an der Unterbringung von Lagergut und Baugerät hat.

Eine gleiche Abwägung stellt die Stadt auch hinsichtlich der Abstandsfläche entlang der B 229 an. Auch hier wird der 20 m breite Streifen in zwei 10 m breite Streifen unterteilt, wobei Nebenanlagen in der der Straße am nächsten gelegenen 10-m-Zone nicht zulässig sind, in dem restlichen Teil der 20-m-Zone sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie nicht als Hochbauten gelten.

Die Fläche des Wohnhauses unmittelbar am Rand der B 229 wird abweichend von den Bestimmungen des Bundessfernstraßengesetzes als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Stadt hält dies vor allem deshalb für möglich, weil der Landschaftsverband inzwischen ein Sichtdreieck akzeptiert, das nicht mehr von dem bestehenden Gebäude unterbrochen wird. Die Stadt folgt dabei nicht dem Vorschlag des Landschaftsverbandes, der die Streichung der überbaubaren Fläche fordert. Die Stadt entscheidet sich für das Eigentümerinteresse am Erhalt des Wohnhauses, weil sie nicht erkennen kann, welche öffentlichen Belange für seine Beseitigung sprechen.

Das Baugebiet wird durch den offenen Bachlauf des Schlittenbaches durchquert. Das Baugesetzbuch eröffnet der Stadt keine Möglichkeiten, Festsetzungen über Wasserflächen zu treffen. Da aber in diesem Bereich dringend Maßnahmen zum Schutz der Wasserfläche erforderlich sind, wird beiderseits der Wasserfläche ein Grünstreifen festgesetzt, der im wesentlichen die Böschungsf Flächen umfaßt und nicht als Lagerfläche oder Fläche für sonstige Nebenanlagen genutzt werden soll.

Vor allem ist das im Bereich des Bachlaufes ansässige Tiefbauunternehmen mit seinem Lagergut immer näher an die Wasserfläche herangerückt und beeinträchtigt damit die Ökologie des Bachlaufes. Der festgesetzte Grünstreifen beiderseits des Bachlaufes soll diese Beeinträchtigungen mindern und zugleich eine landschaftsgerechte Eingrünung der z. T. sehr unansehnlichen Lagerflächen des Tiefbaubetriebes und der anderen in diesem Bereich ansässigen Betriebe ergeben. Bei der Breite des Grünstreifens hat die Stadt Rücksicht auf die Belange der Eigentümer genommen, die die Flächen beiderseits des Bachlaufes seit Jahren für Lagerzwecke nutzen. In diesem Bereich ist auch eine nicht genehmigte Überfahrt über den Schlittenbach entstanden, deren weitere Nutzung ggf. im Wege der Befreiung sichergestellt werden kann.

Die am Südrand des Plangebietes gelegenen forstlich genutzten Flächen sowie der kleine östlich der Autobahnbrücke gelegene Eichenhain werden als Waldflächen festgesetzt, die Wiesenflächen als Landwirtschaftsflächen. Die Fläche der Autobahnbrücke, die der Bundesrepublik Deutschland gehört und über die der Landschaftsverband als Baulastträger verfügt, sollen entsprechend der Forderung des Landschaftsverbandes als Verkehrsflächen der A 45 dargestellt werden. Damit übernimmt der Bebauungsplan die Regelung aus der Planfeststellung für die Bundesautobahn. Auch der Hinweis des Landschaftsverbandes, daß die Fläche unterhalb der Brücke durch entsprechende Nutzungs- bzw. Gestattungsverträge durch Dritte in Anspruch genommen werden kann, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

VI. Erschließung und Versorgung

Die bebauten und neu zu bebauenden Flächen lassen sich insgesamt von der zur Mülldeponie führenden Straße erschließen. Die Straße erhält an ihrem Ende eine auch für LKW ausreichende große Wendefläche.

Entlang der B 229 wird ein durchgehendes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, das auch noch in die Einmündung der zur Müllkippe führenden Straße hinein verlängert wird. Da sämtliche Grundstücke bereits durch die zur Müllkippe führende Straße erschlossen sind, bedarf es keiner direkten Zufahrt zur B 229. Ein durchgehendes Zu- und Ausfahrtsverbot gewährleistet eine übersichtliche und damit sichere Verkehrsführung auf der B 229. Das in dem Gebiet ansässige Tiefbauunternehmen unterhält z. Z. eine direkte Zufahrt zur B 229 östlich der Autobahnbrücke und wünscht die Beibehaltung dieser Zufahrt. Gemäß schriftlich vorliegender Erklärung des Landesstraßenbauamtes vom 21.07.1989 ist eine Befreiung für diese Zufahrt nicht erforderlich, da diese Zufahrt seit alters her besteht und somit Bestandsschutz genießt. Für den Fall, daß der Bestandsschutz entfällt, sollte nach Auffassung der Stadt das Zu- und Ausfahrtsverbot durchgesetzt werden.

Das Plangebiet wird vom Hauptsammler Schlittenbachtal durchquert, der die ordnungsgemäße Abwasserableitung sicherstellt. Der Hauptsammler wurde gemäß § 45 Abs. 1 LWG vom 22.05.1962 mit Datum vom 02.02.1979 vom RP genehmigt (Az: 54.2.7.962.032). Der Bau erfolgte in den Jahren 1980 und 81, alle im Plangebiet inzwischen errichteten Gebäude und Abwasseranlagen sind an diesen Hauptsammler angeschlossen worden. Der Hauptsammler führt zu der benachbarten Kläranlage Schlittenbach. Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist somit gesichert.

In der Stadt Lüdenscheid werden Einsammlungen und Abtransport der anfallenden Abfallstoffe durch eine geregelte Müllabfuhr gewährleistet. Der Müll wird der benachbarten Deponie zugeführt.

Schutzbedürftige Gebiete (Trinkwasserschutzzonen) werden durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Die Wasser- und Stromversorgung ist im Bebauungsplan bereits durch entsprechende Leitungen gesichert.

VII. Einfügung in die Umgebung

Die ursprüngliche von Bachlauf, Wiesen und Wäldern geprägte Landschaft des Schlittenbachtals ist durch die umfangreichen Verkehrsbauten und die gewerblichen Betriebe zerstört. Sie wieder herzustellen ist angesichts der wirtschaftlichen Notwendigkeiten nicht möglich. Im Rahmen von vertretbaren Festsetzungen soll jedoch versucht werden, ein Mindestmaß an landschaftlicher Eingebundenheit der bestehenden und künftigen baulichen Nutzung zu erreichen.

Die vornehmlich nach funktionalen Gesichtspunkten errichteten Gebäude im Industriegebiet sowie die sie umgebenden Lager- und Abstellflächen bieten ein optisch ungünstiges Bild. Auch die unterschiedliche Art der einzelnen Betriebe führt zu einem beziehungslosen Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudeformen. Die wirtschaftlichen und funktionalen Zwänge bei der Errichtung von Industriebetrieben lassen gestalterische Vorschriften für die Betriebsgebäude nicht zu. Das dadurch entstehende städtebaulich unbefriedigende Bild läßt sich nur durch entsprechende Eingrünung der Betriebsgrundstücke, der Lager und Parkplätze vermeiden. In Form von örtlichen Bauvorschriften werden daher Bestimmungen erlassen, die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Eingrünen der Lager- und Parkplätze detailliert bestimmen. Die damit verbundenen Nachteile für die betroffenen Industriebetriebe erscheinen angesichts der im übrigen großzügig gehandhabten Bestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung gerechtfertigt.

VIII Bodendenkmäler

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 unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen sind im wesentlichen abgeschlossen.
Die Stadt hofft, einen evtl. noch erforderlichen Grunderwerb
auf dem Verhandlungswege durchführen zu können.

X. Kostenschätzung und Finanzierung

Für Grunderwerb entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe
von 40.000,00 DM. Der Ausbau der Straße zur Mülldeponie einschließ-
lich der Wendeplatte wird noch Baukosten von ca. 100.000,00 DM
verursachen.

Lüdenscheid, 12.09.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schönemann)
Techn. Beigeordneter

12.9.89