

Begründung:

Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 30. Juni 1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 "In der Kalmecke" der Stadt Sundern, Ortsteil Sundern, gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung aufzustellen.

1. Lage und Größe des Plangebietes

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das von diesem Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Sundern rechts und linksseitig der Hüstener Straße (L 519).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch den Weg zu den Wohngrundstücken Hüstener Str. 72 und 74 und auf der westlichen Seite der L 519 durch den Sportplatz in Stemel.
- Im Osten: durch die Waldgrenze.
- Im Süden: durch die Waldgrenze und den im Flamecketal gelegenen Wirtschaftsweg.
- Im Westen: durch die Gleise der Röhrtalbahn.

Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan gekennzeichnet.

1.2 Grundstücke

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung: Sundern

Flur: 1

Flurstücke: 5, 6 und 7, 10 *klw. u. 75*

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha.

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Situation und derzeitige Nutzung

Zur Zeit wird die Fläche des Planbereiches landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich dabei neben einigen Bäumen um eine Wiese handelt.

Zudem steht im südlichen Bereich östlich der L 519 ein Gebäude und auf der westlichen Seite gehören die bestehenden Gebäude sowie die beantragten baulichen Erweiterungen der Firma Lübke zum Plangebiet.

2.2 Planungsanlaß

Die Stadt Sundern sieht es für vordringlich an, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um die wirtschaftliche Entwicklung durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu verbessern.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teil der in der Kalmecke gelegenen Grundstücke des Vereins für Altenhilfe (Flur 1, Parzelle 5, bis in Höhe des Wohngrundstückes Kramer und Parzelle 7) als gewerbliche Baufläche dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich haben sich der

Planungsausschuß und der Rat der Stadt Sundern mit einer eventuellen Neuführung bzw. besseren Linienführung der Hüstener Straße bereits vor einigen Jahren befaßt. Die Planung wurde dann aber zunächst nicht weiterverfolgt, da die damals vorgesehene Erschließung von der L 519 aus außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt liegt und deshalb umfangreiche Baumaßnahmen (Anlage eines Knotenpunktes) erforderlich. Im Zusammenhang mit den ersten Überlegungen zur Erschließung des Plangebietes "Am Dümpel" wurde ein Konzept entwickelt, wonach die Erschließung beider Gewerbegebiete und der Siedlung "Im Spree" über einen gemeinsamen Knotenpunkt erfolgen sollte, welcher in Höhe der jetzt vorgesehenen Anbindung "Am Dümpel" vorgesehen war. Aufgrund topographischer und ökologischer Gründe sowie wesentlich höherer Kosten wurde dieses Konzept verworfen und die Anbindung dieses Gewerbegebietes in Höhe der jetzigen Zufahrt zur Firma Lübke geplant.

Bei der Planung der Erschließungsstraße ist es jedoch erforderlich, die Anbindung der auf der anderen Seite der L 519 liegenden Gewerbeflächen der Firma Lübke mit aufzunehmen.

Des Weiteren ist aufgrund der teilweisen Randlage zur freien Landschaft hin und der Nähe zur Wohnbebauung auf eine das Landschaftsbild nur geringfügig störende Einbindung und eine verträgliche Nutzung zu den angrenzenden Bereichen zu achten.

2.3 Planungskonzept

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an den Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Grundsätzlich sind im gesamten Planungsgebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese sich nicht wesentlich störend auf die Umgebung auswirken, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Nicht zulässig sind hingegen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und die in der Abstandsliste 1990 aufgeführte Nr. 187 (Kompostierungsanlagen).

Gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ist das Gewerbegebiet östlich der L 519 (Hüstener Straße) nach der Abstandsliste 1990 (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) gegliedert, um einen Schutz der nördlich gelegenen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu erreichen.

Hierzu ist anzumerken, daß es sich bei der Wohnbebauung um eine Streusiedlung im Außenbereich handelt. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen überplant, so daß eine Verfestigung bzw. Ausdehnung der Wohnnutzung in diesem Bereich nicht anzunehmen ist.

Innerhalb eines Abstandes von 100 m zur nördlich gelegenen Wohnbebauung soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Hier sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

In der sich anschließenden Zone, die einen Abstand von 200 m zur Wohnbebauung hat, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig. Ausnahmsweise können jedoch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden. Innerhalb des verbleibenden Bereiches werden Betriebe und Anlagen der Abstands-

klassen I bis V ausgeschlossen, wobei hier auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auf die gleiche Weise wird der westlich der L 519 (Hüstener Straße) gelegene Bereich gegliedert, wobei aufgrund der Topographie die Abstände hier unterschritten werden.

Das Gelände westlich der L 519 liegt unterhalb des Straßenniveaus, so daß in diesem Bereich die Immissionen gegenüber der Hüstener Straße an der Wohnbebauung geringer sein werden, als bei einer ungehinderten Ausbreitung in gleichmäßigem Geländeverlauf.

Die Zulässigkeit von Ausnahmemöglichkeiten für Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste 1990 ist deshalb möglich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Durch die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebietes wird die bisher nicht vorbelastete Wohnbebauung berücksichtigt und auf diese Weise eine planerische Konfliktbewältigung erreicht.

Durch die Einschränkungen der Nutzungen zu Lasten der durch die Planung begünstigten, in diesem Falle der gewerblichen Bebauung, findet das Veranlasserprinzip ausreichende Berücksichtigung.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der L 519 aus über die neu anzulegende Planstraße.

Diese Planstraße wird als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebildet. Die Fahrbahnbreite beträgt 7 m. An der östlichen Seite wird ein 0,5 m breites Schrammbord und auf der westlichen Seite ein 1,5 m breiter Gehweg angelegt. Diese Ausbauelemente sind in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens angemessen.

Die Anbindung des Plangebietes an die L 519 erfolgt in einem Knotenpunkt in Höhe der bestehenden Zufahrt zur Firma Vogt/Lübke.

Ursprünglich war vorgesehen, den Anbindungspunkt in den nördlichen Planbereich zu verlegen, da hier die L 519 geradlinig verläuft und dadurch bessere Einsichtnahme gewährleistet. Dieser Anbindung wäre durch das Landesstraßenbauamt nur zugestimmt worden, wenn gleichzeitig eine neue Zufahrt zum Firmengrundstück Lübke an dieser Stelle vorgesehen worden wäre, wobei beide Zufahrten in einem gemeinsamen Knotenpunkt mit der L 519 ausgebildet werden sollten. Eine Zufahrt an dieser Stelle zum Firmengebäude Lübke scheitert jedoch daran, daß ein beträchtlicher Höhenunterschied zwischen der Landstraße und dem Firmengrundstück besteht und somit in Folge der kurzen Anbindungsmöglichkeit eine Zufahrt scheitern würde. Zudem sprechen auch städtebauliche Gründe gegen diese Anbindung des östlichen Plangebietes, da der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr im Nahbereich der vorhandenen Wohngebäude erfolgen würde.

Diese Gründe haben den Planaufsteller in Absprache mit dem Landesstraßenbauamt veranlaßt, die Anbindung des Plangebietes nunmehr in den jetzigen Zufahrtsbereich der Firma Lübke zu verlegen und dort in Form eines Knotenpunktes mit entsprechenden Linksabbiegespuren verkehrsgerecht auszubauen.

Um die Sichtverhältnisse in diesem Kurvenbereich zu verbessern, ist beabsichtigt, die Kurve zu entschärfen und somit flacher auszubilden, indem die Fahrbahnachse der L 519 in östliche Richtung verschoben wird. Großzügig bemessene Sichtdreiecke

durch Abtragung der Böschungen sollen für ausreichende Sicht des in den Knotenpunkt einfahrenden Verkehrs sorgen. Durch die Verschiebung der Achse wird auch erreicht, daß die jetzige Zufahrt zur Firma Vogt/Lübke aufgrund der gewonnenen Mehrlänge mit geringerem Längsgefälle ausgestattet werden kann. Diese positiven Auswirkungen auf die Firma Lübke haben bewirkt, daß der gesamte Firmenkomplex in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

Im Zuge des Ausbaus der L 519 soll gleichzeitig ein Geh- und Radweg mit angelegt werden. Es bietet sich dann an, diesen Geh- und Radweg in Richtung Stemel weiterzuführen. Die Hüstener Straße wird im Bereich des Bebauungsplanes ab der Einmündung der Planstraße in nördliche Richtung anbindungsfrei geführt.

Das im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Gebäude, das zur Zeit noch bewohnt ist, wird überplant und abgerissen.

Das westlich der L 519 im nördlichen Planbereich liegenden Wohngebäude wird im Zuge der beabsichtigten Betriebserweiterung der Firma Lübke ebenfalls abgerissen. Das Gebäude ist daher in die gewerbliche Fläche einbezogen und den künftigen Zielsetzungen entsprechend überplant worden. Das Gebäude ist bereits von der Firma Lübke zu diesem Zweck aufgekauft worden.

Im Bereich der auszubildenden Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße auf die L 519 ist die Bepflanzung entsprechend niedrig zu halten (höchstens 70 cm).

Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gem. § 8 a BNatSchG. Ein Ausgleich dieses Eingriffes ist innerhalb des Baugebietes nicht vollständig möglich, so daß Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden können.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Erläuterungsberichtes, der zu dieser Begründung gehört, wird der Naturhaushalt bilanziert und die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen detailliert aufgeführt.

3. Bauleitplanung der Stadt Sundern

Die Flächen des Planbereiches sind im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Diese Ausweisung erfolgte mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern, der am 05.06.1980 rechtskräftig wurde.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Im Norden: Flächen für die Landwirtschaft
Im Osten: Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft (Naturpark Homert)
Im Süden: Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Forstwirtschaft
Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft (westlich der Bahnlinie).

4. Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sundern entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz NW. Somit berücksichtigt auch der Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

5. Immission und Emission

Die Immissionsschutzmaßnahmen sind im Hinblick auf die vorhandene Splittersiedlung durch die Gliederung des Baugebietes in ausreichender Weise getroffen.

Zu den detaillierten Festsetzungen sei auf den Punkt 2.3 Planungskonzept verwiesen.

6. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und 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 (Telefon 02761/1261; Telefax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 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).

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes kann durch eine entsprechende Kapazitätserweiterung der jeweiligen Netze (Wasser, Gas, Elektrizität) sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung wird durch ein von der Stadt Sundern beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Für die Ableitung des Niederschlagswassers und die Einleitung ins Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG erforderlich. Diese wird nach Aufstellung der Entwässerungsplanung beim Regierungspräsidenten beantragt.

Die anfallenden Abwässer werden der Kläranlage Sundern zugeführt, da diese durch die Herausnahme von Hang- und Niederschlagswasser an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet zu einem erheblichen Teil entlastet werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf den Gesprächstermin vom 18.11.1993 beim Regierungspräsidenten verwiesen.

Der o. g. Absprache ist die Stadt Sundern in ihrer Ratssitzung vom 14.12.1993 nachgekommen.

Auf den Vermerk der StAWA Hagen vom 12. Januar 1994 wird verwiesen.

8. Belastete Bereiche

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

9. Erdgasleitung von Werne nach Schüchtern

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung der Ruhrgas AG Essen von Werne nach Schüchtern berührt.

Da diese Leitung durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren abgesichert ist, wird der Trassenverlauf einschl. Schutzstreifen entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

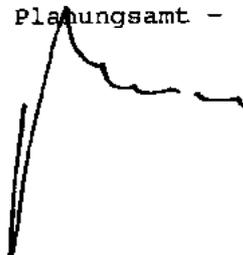
10. Bodenordnende Maßnahmen

Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, werden diese von der Stadt Sundern ohne ein förmliches Verfahren auf dem Verhandlungswege durchgeführt.

Aufgestellt im März 1994

Stadt Sundern

- Planungsamt -

A handwritten mark or signature, possibly a stylized 'S' or a similar symbol, written in black ink. It starts with a vertical line on the left, curves to the right, and then has several horizontal and slightly wavy lines extending to the right.