

Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße- Gustavstraße"

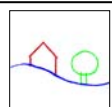
**2. Änderung
Begründung**
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB



Entwurf

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln Krankenhäger Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1 | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 3 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5 | Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung | 5 |
| 6 | Trink- und Löschwasserversorgung | 5 |
| 7 | Abfallentsorgung | 5 |
| 8 | Altlasten | 5 |
| 9 | Belange von Natur und Landschaft | 6 |
| 10 | Städtebauliche Flächenbilanz | 6 |
| 11 | Hinweise | 6 |

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Firma Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG, Lüdenscheid, hat bei der Stadt Lüdenscheid den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ gestellt. Im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung, die bereits zur 1. Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes geführt hat, wird in einem Teilbereich eine größere max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als zurzeit festgesetzt, benötigt. Da hiervon nur ein kleiner Teilbereich des Plangebietes betroffen ist und sich diese Änderung nicht auf die Grundzüge der Planung auswirkt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im konkreten Fall ist in der Mitte der neu geplanten Produktionshalle mit einer Höhe von ca. 15 m ein Dachaufbau von weiteren 3 m Höhe vorgesehen, um den betrieblichen Anforderungen an den Produktionsbetrieb gerecht zu werden.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung liegt bereits ein Bebauungsplan mit der Darstellung eines Gewerbegebietes vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar, so dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten der Stadt Lüdenscheid, nördlich der Wefelshohler Straße und erstreckt sich auf die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ festgesetzten GE-3 Gebiete und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 136, 29 und 26.

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 29 (tlw.) und 26.

Im Süden: durch die südliche Abgrenzung der in der 1. Änderung festgesetzten „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ der GE-3 Gebiete.

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 136, 137 und 32 (tlw.)

Die Flurstücke liegen in der Flur 74 und 31 der Gemarkung Lüdenscheid-Stadt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im M 1:1000 ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich und die nähere Umgebung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere durch den Betriebsstandort der Fa. Phoenix Feinbau GmbH & Co. KG mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen und Lagerflächen geprägt, an den sich innerhalb und außerhalb des Planbereiches weitere gewerbliche Nutzungen sowie Wohn- und Mischnutzungen anschließen.

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke der 2. Änderung des B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da die Grundzüge der bestehenden Planung durch die Änderung nicht berührt werden und somit Beeinträchtigungen der landes- und raumordnerischen Belange nicht ableitbar sind.

Die Änderungen bestehender Rechtsverhältnisse beschränken sich auf die Änderung der Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleiben die rechtswirksamen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße- Gustavstraße“ weiterhin gültig, der innerhalb des Änderungsbereiches als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbenutzungen sind nicht erkennbar, da für den Änderungsbereich bereits Baurechte für ein Gewerbegebiet bestehen.

4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben innerhalb der GE-3 Gebiete mit Ausnahme der Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen unverändert.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in dem südlichen GE-3* Gebiet von 439 m üNN auf 442 m üNN erhöht, um die dort vorgesehenen baulichen Anlagen realisieren zu können. Gleichzeitig wird in dem GE-3** Gebiet, das östlich und südlich an die vorhandenen Wohnnutzungen des Besonderen Wohngebietes angrenzt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um 2 m von derzeit 436 m üNN auf 434 m üNN reduziert, da in diesem Bereich keine entsprechende bauliche Entwicklung mehr geplant ist. Hierdurch können auch potentielle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, z.B. durch Schattenwurf der Gebäude auf die privaten Grundstücksflächen gemindert werden. Die Höhenfestsetzung in dem GE-3 Gebiet bleibt unverändert bei 439 m üNN festgesetzt.

Die Erhöhung der baulichen Anlagen um 3 m in dem GE-3* Gebiet wirkt sich nicht erheblich auf die angrenzenden Wohnnutzungen aus, da sich der durch die Erhöhung des Gebäudes hervorgerufene Schattenwurf auf das Gebäude selbst beschränkt und die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Insofern ergibt sich insbesondere für die nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der Belichtung der Grundstücke. Ein entsprechender Verschattungsplan, aus dem die Verschattung der angrenzenden Flächen unter Berücksichtigung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hervorgeht, ist dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

In Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich mit Ausnahme der Änderung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in 2 Teilbereichen des Bebauungsplanes somit keine Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5 Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung an die in der Wefelshohler Straße und Gustavstraße vorhandenen Mischwasserkanäle des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid (SEL) angeschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Erhöhung des Versiegelungsanteils oder eine Erhöhung des Oberflächenabflusses verbunden. Die vorliegende Bauleitplanung leistet somit keinen Beitrag zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut.

6 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen werden die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die gem. DVGW- Arbeitsblatt W 405 für den Grundschatz des Gewerbegebietes bereitzustellende Löschwassermenge von 96 m³/h kann aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist keine Erhöhung der Brandlast verbunden, da die Flächen nicht erstmalig baulich genutzt werden.

7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von gewerblichen und privaten Abfällen erfolgt durch den Märkischen Kreis. Im Produktionsbetrieb anfallende Abfälle und Rückstände sind vom Betreiber der Anlagen fachgerecht gem. den gesetzlichen Bestimmungen wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

8 Altlasten

Nach der Darstellung des beim Märkischen Kreis geführten Altlastenkatasters sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. In der weiteren Umgebung des Plangebietes bestehen die Darstellungen einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich „Tankstelle Schlachthof“ an der Bräuckenstraße und „Molkerei“ im westlichen Bereich der Wefelshohler Straße. Auch nach Aktenlage der Stadt Lüdenscheid sind keine Nutzungen bekannt, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes begründen könnten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden vor längerer Zeit jedoch Bodenmodellierungen in Verbindung mit Aufschüttungen u.a. im Bereich eines ehemaligen Sportplatzes durchgeführt. Um detaillierte Kenntnisse über das mögliche Vorhandensein von verunreinigten oder belasteten Böden zu erlangen, wurde ein Bodengutachten erstellt, für das das Plangebiet mittels Rammkernsondierungen untersucht wurde (GPB Arke, Hessisch Oldendorf). Dabei konnten keine erheblichen Bodenverunreinigungen (insbes. PAK, EOX, Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden, so dass nicht mit Einschränkungen der geplanten Nutzungen zu rechnen ist. Sollten dennoch bei Abbruch- / Aushubarbeiten Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.

9 Belange von Natur und Landschaft

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 759 "Wefelshohler Straße - Gustavstraße", 1. Änderung und Erweiterung festgesetzten Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bleiben unverändert gültig und sind weiterhin für den Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft wirksam.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Höhenentwicklung der im GE 3 - Gebiet vorgesehenen Baukörper der konkreten Objektplanung angepasst. Die potenziellen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, z.B. durch Schattenwurf der Gebäude auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen werden insgesamt durch Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des GE-3** Gebietes gemindert, womit die Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke verbessert wird. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des GE-3* Gebietes wirkt sich nicht erheblich auf die angrenzenden Nutzungen aus, da der hierdurch zusätzlich hervorgerufene Schattenwurf auf das Betriebsgrundstück beschränkt bleibt.

Beeinträchtigungen, die zu erheblichen Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft bzw. der angrenzenden Wohnnutzungen führen, sind somit nicht erkennbar.

Auf eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

10 Städtebauliche Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße- Gustavstraße“ umfasst die im des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 759 „Wefelshohler Straße - Gustavstraße“ festgesetzten GE- 3 Gebiete. Die darin enthaltenen Flächengrößen stellen sich wie folgt dar:

| | |
|---|-----------------------|
| Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO | 11.877 m ² |
| davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen | 1.211 m ² |
| Gesamt | 11.877 m ² |

11 Hinweise

Bodenschutz

Bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes sollte der anfallende Mutterboden gesichert und nach Möglichkeit im Baugebiet wiederverwendet werden.

Bodendenkmale

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 der Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax. 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u.

drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 DSchG NW).