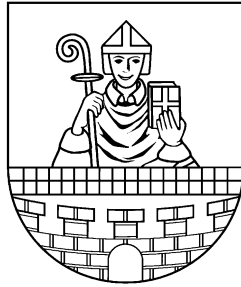


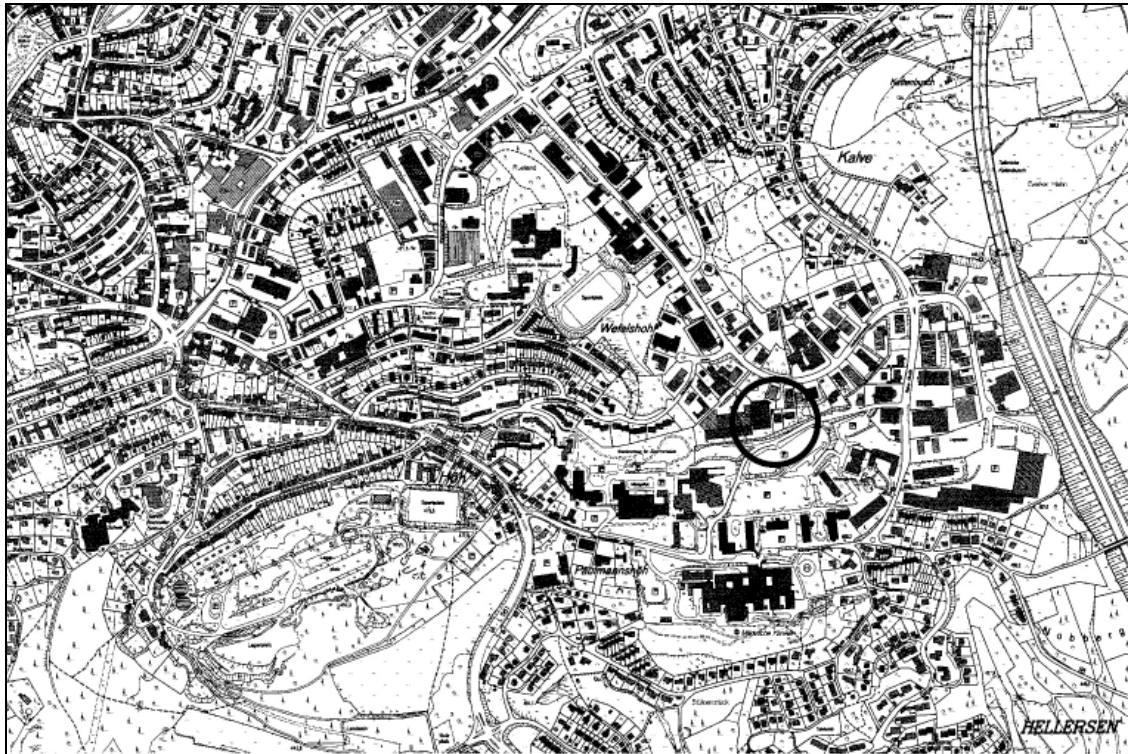
# Stadt Lüdenscheid



## Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreis- krankenhauses Hellersen" 14. Änderung

### Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB)



**Entwurf** Stand 02.08.2007

## Gliederung

---

1.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u> .....	3
1.1	<u>Allgemeine Entwicklung und Ziele</u> .....	
1.2	<u>Rechtliche und fachliche Grundlagen</u> .....	
1.3	<u>Ziel dieser Bebauungsplanänderung</u> .....	
2.	<u>Änderung bestehender Rechtsverhältnisse</u> .....	4
2.1	<u>Bebauungsplan</u> .....	
2.2	<u>Flächennutzungsplan</u> .....	
2.3	<u>Eigentumsrechte</u> .....	
3.	<u>Inhalt der Planänderung</u> .....	5
3.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> .....	
3.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> .....	
3.3	<u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> .....	6
3.4	<u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> .....	
3.5	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	
4.	<u>Ver- und Entsorgung</u> .....	7
5.	<u>Natur und Landschaft</u> .....	
5.1	<u>Luft und Klima</u> .....	
5.2	<u>Boden</u> .....	
5.3	<u>Wasser</u> .....	
6.	<u>Denkmalschutz</u> .....	8
7.	<u>Kosten</u> .....	

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Allgemeine Entwicklung und Ziele**

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen" in der Fassung der 1. Änderung in Verbindung mit der 11. Änderung weist entlang der Nottebohmstraße ein Gewerbegebiet aus. Die ansässige Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau eines Langgutlagers für Aluminiumprofile in Form eines Hochregallagers angrenzend an das Fertigungsgebäude in Richtung Paulmannshöher Straße. Diese räumliche Anbindung ist wegen der betriebstechnisch notwendigen direkten Zuführung aus dem Langgutlager an die Stanz- und Sägeautomaten in der Fertigung zwingend erforderlich. Das Lager und die Zuführung sollen automatisch betrieben werden. Für diesen Neubau muss ein vorhandener, am südlichen Rand des Gewerbegebietes liegender, ca. 30 m breiter Grünstreifen teilweise in Anspruch genommen werden. Dieser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist, festgesetzt.

Der noch vorhandene, nicht bebaute nördliche Grundstücksteil des Betriebes kann für eine derartige Erweiterung nicht in Anspruch genommen werden, da hier unter Berücksichtigung der vorhandenen Fertigungs- und Ablaufstrukturen nur ein völlig selbstständiger Produktionszweig entstehen könnte.

Ziel ist es, die Firma Fischer Elektronik GmbH & Co.KG an ihrem jetzigen Standort zu sichern und somit Arbeitsplätze zu erhalten. Eine Verschmälerung des Grünstreifens wird daher für vertretbar gehalten.

### **1.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung), der gem. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) nach der Änderung von Dezember 2006 in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Mit weniger als 20.000 qm Grundfläche (die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 2.000 qm; davon beträgt die neu zu überbauende Fläche ca. 700 qm) erfüllt er ein wesentliches Kriterium für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB. Anhaltspunkte gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, die dem beschleunigten Verfahren entgegenstehen könnten, bestehen nicht. In dem beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung braucht nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht angefertigt werden.

### **1.3 Ziel dieser Bebauungsplanänderung**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche bei gleichzeitiger Verringerung eines Grünstreifens die planungsrechtliche Möglichkeit für den Neubau eines Hochregallagers zu schaffen.

## **2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Bebauungsplan**

Die beabsichtigte Planänderung umfasst das Grundstück der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co.KG. Zum Teil ist hier noch der Ursprungsplan aus dem Jahr 1979 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig, zum Teil dessen 11. Änderung aus dem Jahr 1996.

Der Ursprungsplan basiert auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1968. Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO 1990 zu Grunde zu legen, so dass sich in dem Teil des überplanten Ursprungsplanes die Gesetzesgrundlage ändert. Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuelle Fassung werden im Folgenden kurz erläutert.

In § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) sind erstmalig mit der BauNVO 1990 Vergnügungstätten als eigene Nutzungsform benannt. Bis dahin waren sie unter Gewerbebetriebe aller Art allgemein im Gewerbegebiet zulässig. Nach der neuen BauNVO sind sie nur noch als Ausnahme zulässig.

Eine weitere Auswirkung ergibt sich im Hinblick auf die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Die bis 1990 geltende Fassung bestimmte, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Damit war theoretisch eine hundertprozentige Versiegelung eines Grundstücks möglich. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen und durch die eingeführte Kappungsgrenze von 0,8 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstücks bei 80 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerungen der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Da bei der 11. Änderung des Ursprungsplanes 1996 bereits die BauNVO 1990 zu Anwendung kam, ändert sich die Gesetzesgrundlage im diesem Teilbereich nicht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt.

### **2.3 Eigentumsrechte**

Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Soweit nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene ausgeübte Nutzungen vorliegen, die durch die Änderung eingeschränkt oder unzulässig würden, genießen diese Bestandsschutz. Da der Bebauungsplan Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ in der Fassung der 1. Änderung seit 1979, bzw. seine 11. Änderung seit 1996, rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 BauGB keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit können für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche gestellt werden. Dies ist außerdem nicht zu erwarten, da der Eigentümer selbst Initiator dieser Bebauungsplanänderung ist.

### **3 Inhalt der Planänderung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das im Ursprungsplan Nr. 601 "Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen", in der Fassung der 1. Änderung festgesetzte Gewerbegebiet aktualisiert. Anstelle der umfangreichen Auflistung einzelner nicht zulässiger Betriebe wird in der Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Betrieben durch Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283) geregelt. Diese entsprechen den 1996 für die 11. Änderung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen (heute Bezirksregierung Arnsberg, Umweltverwaltung Hagen) abgestimmten Betriebsarten des damals zugrund liegenden Abstandserlasses des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283), geändert im Runderlass vom 22.09.1994. Demnach sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie einzelne Betriebsarten der Abstandsklasse VI unzulässig.

Die neu zu überbauenden Flächen werden als ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur entsprechende Betriebe oder Betriebsteile zulässig werden. Damit verbunden ist eine Herabstufung der zulässigen Lärmemissionen auf das Niveau eines Mischgebietes. So soll dem Heranrücken der gewerblichen Nutzung an das Sondergebiet des Klinikums Rechnung getragen werden. Ein Heranrücken an das Klinikgebiet in dieser Form ist vertretbar, da in diesem Teil des Sondergebietes nicht die schutz- und ruhebedürftigen Anlagen des Klinikgebietes, sondern die dienstleistenden, gewerblichen und sonstigen Anlagen des Klinikfeldes vorgesehen sind wie z.B. Anlagen für medizinische Forschungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Versorgungsanlagen, Parkhäuser und Großgaragen und Gewerbebetriebe jeweils in funktionalen Zusammenhang mit der Klinik. Nur ausnahmsweise sind auch Wohnheime und Wohnungen für Betriebsangehörige sowie Schuleinrichtungen zulässig.

Die Lärmschutzfestsetzung, die in der 11. Bebauungsplanänderung angewendet wurde, kann hier nicht greifen, da von dem geplanten Hochregallager keine Lärmemissionen ausgehen und die Ausgestaltung der Außenhaut im Sinne der Festsetzung der 11. Änderung unwirtschaftlich und unverhältnismäßig wäre.

Die übrigen zulässigen und unzulässigen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen der 11. Änderung. Im Unterschied zur gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise anstatt allgemein zulässig. Mit der Ausnahme soll die Genehmigungsfähigkeit von Sportanlagen in diesem Grenzbereich zum Klinikgebiet einer genauen Überprüfung unterzogen werden können. Außerdem sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig, da das Gebiet den anderen Nutzungen des Gewerbegebietes vorbehalten werden soll.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 sowie der Geschossflächenzahl von 1,6 unverändert aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Für den Bereich des Hochregallagers wird an Stelle einer Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, die der gängigen Volumenberechnung eines Hochregallagers eher Rechnung trägt.

Ebenfalls aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen wird die maximal zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen. Aus Gründen der Rechtsicherheit wird auf die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Zahl der Vollge-

schosse verzichtet, zumal die geplante bauliche Erweiterung diese Höchstgrenze nicht überschreitet. Zusätzlich wird eine maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen in m über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Ablufführungen. (§ 18 BauNVO) festgesetzt, um hohe eingeschossige Bauten wie Hochregallager erfassen zu können.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenze wird im südlichen Planbereich entsprechend den Erweiterungsabsichten der Firma Fischer Elektronik GmbH & Co. KG auf einer Länge von ca. 60 m um ca. 10 m nach Süden verschoben, um den baulichen Erweiterungsabsichten der Firma Rechnung zu tragen.

### **3.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen verkleinerte Freifläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zurzeit ist ein Teilbereich im rechtskräftigen Ursprungsplan als eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist, und ein Teil im Bereich der 11. Änderung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Allerdings ist eine Anpflanzung gemäß Bebauungsplan in der Realität nicht erfolgt und soll nunmehr für den verbleibenden Anpflanzstreifen über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Die alte Festsetzung deklariert den Pflanzstreifen als Schutzfläche. Ein Schutz im Sinne des Immissionsschutzes (Schutz vor Lärm, Gerüchen, Erschütterungen, etc.) kann dieser in der vorgesehenen Breite des Ursprungsplanes aber kaum leisten. Dem Pflanzstreifen würde bei vollzogener Bepflanzung eher die Funktion des Sicht- und Staubschutzes zukommen. Diese Funktionen können jedoch auch bei geringerer Breite noch erfüllt werden. Lediglich an der schmalsten Ecke zwischen der überbaubaren Fläche und der Plangebietsgrenze kann auch dieses Ziel aufgrund der vorhandenen Kabeltrasse im Untergrund nicht erfüllt werden, da sich eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf Grund der Durchwurzelungsgefahr der Kabeltrasse hier verbietet. Allerdings ist außerhalb des Plangebietes die gut bewachsene Böschungfläche der Straße „Paulmannshöher Straße“ vorgelagert, so dass dieser Bewuchs ebenfalls zu einem Sichtschutz beiträgt. Einige vorhandene Bäume in dieser Böschung sind in dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 784 „Erweiterung Kreiskrankenhaus Hellersen“ als zu erhalten festgesetzt, so dass mit einer Rodung der Böschung nicht zu rechnen ist.

Das Pflanzgebot wird konkretisiert auf bestimmte einheimische Bäume und Sträucher, Pflanzdichte und Pflanzengröße. Dies entspricht weitgehend dem bestehenden, bisher aber noch nicht vollzogenen Anpflanzgebot. Aufgrund einer parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Strom-Kabeltrasse der Stadtwerke Lüdenscheid können auf dieser Fläche keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Hier wird in einem Streifen bis 1,5 m beidseits der vorhandenen Strom-Kabeltrasse die Anlage einer Wildwiese festgesetzt.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen auf die allgemeinen Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu

positionieren und / oder mit überdimensionierten oder mit Lichteffekten versehener Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Dies läuft dem Ziel eines geordneten Stadtbildes entgegen. Daher werden in Form von örtlichen Bauvorschriften die Anzahl, Größe und Lichtdynamik von verschiedenen Formen von Werbeanlagen reglementiert.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Trennkanalisation. Demzufolge besteht gemäß § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LWG NW) keine Verpflichtung, das Niederschlagswasser auf den neu zu überbauenden Grundstücksteilen gem. § 51a Abs. 1 LWG vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

#### **5. Natur und Landschaft**

Die Belange der Tiere und Pflanzen, der ökologischen Vielfalt, der Landschaft, der Landwirtschaft, Jagd, Fischerei und des Forstes sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht, bzw. aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kaum betroffen.

##### **5.1 Luft und Klima**

Das besagte Gebiet befindet sich im Hangbereich einer Hochfläche auf ca. 460 m üNN, somit deutlich oberhalb der Talnebelobergrenze, was auf einen guten Luftaustausch hinweist. Es ist bereits großflächig überbaut bzw. versiegelt, mikroklimatische Optimierungsmaßnahmen sind somit nur eingeschränkt möglich - die vollständige Beibehaltung des Grüngürtels in Richtung der höher liegenden Verkehrsfläche wäre wegen seiner Filter- und Pufferfunktion zu empfehlen. Da jedoch mit der Erweiterung der Baugrenze erhebliche Eingriffe in das Mikroklima und die Luftqualität nicht zu erwarten sind, werden die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze höher gewichtet.

##### **5.2 Boden**

Im Plangebiet befindet sich eine im Altlastenkataster des Märkischen Kreises dargestellte Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderung. Der laufende Betrieb der Metallindustrie geht mit umweltgefährdenden Stoffen um. Es liegen hier keine Angaben über Untersuchungen des Bodens im Plangebiet vor. Die Änderung des Planes wird keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben. Eine zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

##### **5.3 Wasser**

Insgesamt werden durch die Planung 700 m<sup>2</sup> überbaubare Gewerbeflächen neu geschaffen die erstmalig neu versiegelt werden. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf Wassermengen verloren.

Außerdem führt die Einleitung in das Kanalnetz zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle ei-

nes Trennsystem, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier der Schlittenbach – und damit das Gewässersystem der Lenne.

Eine weitere negative Auswirkung ist die verringerte Wasserschüttung der oberhalb der Einleitungsstelle liegenden Quellen und Gewässerabschnitte. Diese sind im vorliegenden Fall allerdings bereits seit Jahrzehnten überformt, so dass der Nachweis der Betroffenheit der Gewässer nicht mehr zu führen ist, soweit diese Gewässer vor Ort überhaupt noch vorhanden sind.

Potentiell besteht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung über Betriebsabläufe bzw. Betriebsmittel; diese können naturgemäß an dieser Stelle nicht konkret beschrieben werden.

Insgesamt wird der Eingriff aufgrund der Größe des Plangebietes allerdings als sehr gering eingestuft.

## **6. 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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) 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 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 NRW).

Der Stadt liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **7. Kosten**

Die Firma Fischer Elektronik GmbH & Co.KG trägt die Planungskosten, die mit der Durchführung des Planverfahrens entstehen. Hierzu hat die Stadt Lüdenscheid einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch mit der Firma geschlossen. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten für die hoheitlichen Aufgaben der Bauleitplanung, die nicht auf Dritte übertragbar sind.

Lüdenscheid, den 13.08.2007

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter