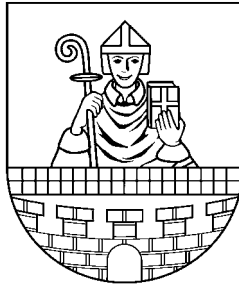
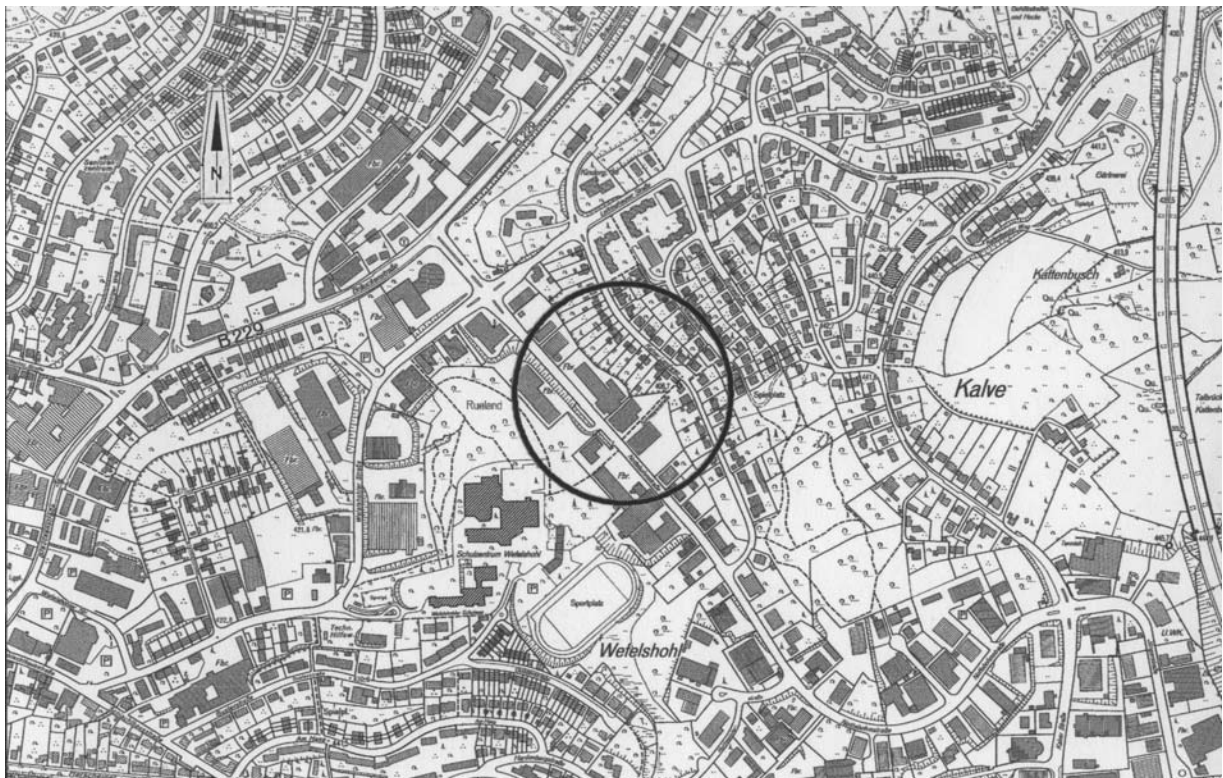


Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 531 "Wefelshohl" 6. Änderung und Erweiterung

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Gliederung

1.	Lage des Plangebiets.....	3
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
3.	Änderung bestehender Rechtsverhältnisse.....	3
4.	Beschleunigtes Verfahren.....	3
5.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
6.	Planinhalt.....	4
7.	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
8.	Immissionsschutz.....	10
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
11.	Kosten.....	12

1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ wird durch die Nottebohmstraße im Süd-Westen, die Leifringhauser Straße im Norden und den Kalver Landweg im Osten begrenzt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Stadt Lüdenscheid liegen mehrere Anfragen von in der Nottebohmstraße ansässigen Betrieben bzw. von Eigentümern der betreffenden Grundstücke vor, in denen der Wunsch nach relativ geringfügigen, aber aus betrieblichen Gründen dringend erforderlichen baulichen Erweiterungen der Gebäude vorgetragen wird. Die gewünschten Erweiterungen sind im Wesentlichen mit den bestehenden Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen und auch nicht im Zuge einer Befreiung realisierbar.

Deshalb möchte die Stadt Lüdenscheid zur Standortsicherung der heimischen Betriebe die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ durchführen. Dies wird im beschleunigten Verfahren geschehen.

Ziel ist es, durch einen weitgehenden Wegfall der privaten Grünfläche, die in der Örtlichkeit tatsächlich nicht bzw. nur in Ansätzen realisiert wurde, und durch eine Verschiebung der Baugrenzen, den Betrieben notwendige Erweiterungen zu ermöglichen. Im Zuge dieses Verfahrens werden alle Festsetzungen auf die zur Zeit gültige Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt. Die Änderung wird des Weiteren zum Anlass genommen, weitere Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

3. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ ersetzt die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Rechtskraft in 1968) in ihrem Geltungsbereich. Sie übernimmt die Festsetzungen der 5. Änderung (Rechtskraft in 2007), sofern sie in ihrem Geltungsbereich liegen. Die Erweiterung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ (Rechtskraft in 1977) westlich des Kalver Landwegs (Flur 71, Flurstücke 215 und 452) sowie des Bebauungsplanes Nr. 612 „Kalver Landweg“ (Rechtskraft 1979) süd-westlich des Kalver Landwegs (Flur 31, Teilbereiche der Flurstücke 356, 358 und 362). Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ ersetzt.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ wird im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da ein Bebauungsplan für ein innerhalb des Siedlungsbereiches befindliches Gebiet infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert und erweitert werden muss. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Insofern erfüllt der Bebauungsplan die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen der

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bedarf es im beschleunigten Verfahren bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes die in seinem Geltungsbereich ohnehin erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren. Weitere durch die 6. Änderung und Erweiterung zulässigen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher rechtlich nicht erforderlich.

Dies entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich aller Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (siehe Punkt 7).

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes widerspricht teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser stellt entlang der Nottebohmstraße *Gewerbegebiet* und entlang des Kalver Landwegs *Kleinsiedlungsgebiet* dar. In einem schmalen Streifen zwischen diesen beiden Bereichen wird nördlich des Fußwegs „Schnepperstraße“ *Grünfläche* und südlich davon *Fläche für die Forstwirtschaft / Wald* dargestellt. Diese beiden Gründarstellungen werden aufgegeben und durch die Darstellung *Gewerbegebiet* ersetzt.

Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Daher kann die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits vor einer Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Planinhalt

Folgende Änderungen werden durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ vorgenommen:

6.1 Umstellung auf BauNVO 1990

Der Ursprungsplan basierte auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1962. Im Zuge der 5. Änderung wurde der davon betroffene Änderungsbereich bereits auf die BauNVO von 1990 umgestellt. Für den Erweiterungsbereich im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ gilt die BauNVO von 1968. Für den Erweiterungsbereich im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 612 „Kalver Landweg“ gilt die BauNVO von 1977. Für den restlichen Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ gilt bisher die BauNVO von 1962.

Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO von 1990 zu Grunde zu legen. Um innerhalb des Planungsbereiches nicht verschiedene Baunutzungsverordnungen anwenden zu müssen, je nachdem ob es sich um neue oder übernommene Festsetzungen handelt, wird der Änderungsbereich insgesamt auf die BauNVO von 1990 umgestellt.

Daher ergeben sich drei Teilbereiche mit unterschiedlichen rechtlichen Konsequenzen:

a) Gewerbegebiet und Mischgebiet

Das *Gewerbegebiet* und das *Mischgebiet* wurden bereits durch die 5. Änderung auf die BauNVO von 1990 umgestellt.

b) Kleinsiedlungsgebiet

Das bisherige *Kleinsiedlungsgebiet*, nach der BauNVO von 1962 bzw. von 1968, wird in *Allgemeines Wohngebiet* umgewandelt. Die diesbezüglichen Konsequenzen werden unter Punkt 6.4 thematisiert.

c) Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 612

Die bisher als *Fläche die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist* festgesetzte Fläche wird in *Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend* - umgewandelt. Die diesbezüglichen Konsequenzen werden unter Punkt 6.8 behandelt.

Durch die Umstellung ergibt sich insbesondere in Hinblick auf die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO eine Veränderung. Die bis 1990 geltenden Fassungen bestimmten, 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 der Änderungsverordnung von 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.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch den bereits 1968 eingeführten § 21a BauNVO, der begünstigende Anrechnungsvorschriften für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen enthält. Ebenfalls begünstigend wirkt sich die Regelung des erleichterten Dachgeschossausbaus aus. Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl ist entfallen (§ 20 BauNVO).

6.2 Veränderung der Baugrenze

Zur Erhaltung und Sicherung bestehender Arbeitsplätze liegen der Stadt mehrere Anfragen von in der Nottebohmstraße ansässigen Unternehmen vor, in denen auf die Notwendigkeit hingewiesen wird, eine geringfügige bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Dafür ist eine Verschiebung der Baugrenze erforderlich.

Die neufestgesetzte Baugrenze im Bereich der Gewerbeflächen orientiert sich weitgehend an der hinteren Grundstücksgrenze und hält von dieser einen Mindestabstand von fünf Metern ein. Dadurch wird gewährleistet, dass die bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke die benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt. Auf den Grundstücken Nottebohmstraße 9 und 11 wird die Baugrenze nur bis zu einer maximalen Tiefe von 60 m von der Straßengrenzungsline fortgeführt, um einen ausreichenden Abstand zu der Wohnbebauung zu erhalten. Dabei wird bis zum Grundstück Nr. 13a ein Abstand von mindestens 13 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, der sich bis zum Grundstück Nr. 17 wieder auf 5 m reduziert. Die vorhandene, begrünte Böschung liegt somit außerhalb der bebaubaren Fläche.

Durch die Veränderung der auf dem hinteren Grundstücksteil der Gewerbeflächen verlaufenden Baugrenze wird den Erfordernisse der ansässigen Unternehmen Rechnung getragen und dadurch § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB entsprochen, Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung des beschleunigten Verfahrens in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wurde ein hinreichender Schutz der Wohnnutzung durch die eingehaltenden Abstände und die Beibehaltung der Festsetzung als *Gewerbegebiet -nicht wesentlich störend-* berücksichtigt.

Für das Grundstück Leifringhauser Straße Nr. 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, gleichzeitig aber der Abstand der Baugrenze zur hinteren Grundstücksgrenze von 8 auf 15 m vergrößert, was den angrenzende Gärten zu Gute kommt und dem tatsächlichen baulichen Bestand entspricht.

6.3 Veränderung der Festsetzung *private Grünfläche*

Der Bebauungsplan setzt bisher zwischen den gewerblichen Grundstücken entlang der Nottebohmstraße und den Kleinsiedlungsgebiet-Grundstücken entlang des Kalver Landweges eine Grünfläche als räumliche Trennung beider Nutzungen in Verbindung mit einer Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von immergrünen Baum- und Strauchgruppen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG (Bundesbaugesetz) fest. Bereits 1999 wurden diese Grünfestsetzungen im hinteren Bereich der Gewerbegrundstücke in Höhe der Nottebohmstraße 1 bis 7 sowie des Grundstücks Leifringhauser Straße Nr. 2 planungsrechtlich für funktionslos erklärt, da die Örtlichkeit in diesem Bereich den Festsetzungen in keiner Weise entsprach und ein tatsächlicher Vollzug zum damaligen Zeitpunkt und der Rechtslage nicht mehr möglich erschien. Es bestehen keine Hinweise, die eine Neubewertung dieser Einschätzung notwendig machen. Insofern wird die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans zur Klarstellung herausgenommen.

Allerdings wird durch Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass im Gewerbegebiet und im Mischgebiet Böschungflächen, die in einem Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden, sowie alle Flächen in einer Breite von 2 m entlang der Grundstücksgrenze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (siehe Punkt 9). Ausgenommen sind lediglich mit Leitungsrechten belastete Flächen. Somit ist eine hinreichende Begrünung des Gebietes gewährleistet.

Die Grünfestsetzung im Bereich des Kleinsiedlungsgebiets wurde 1999 nicht für funktionslos erklärt. Allerdings liegt hier in der Örtlichkeit eine private Gartennutzung vor, die der Festsetzung *Anpflanzen und Erhalten von immergrünen Baum- und Strauchgruppen* nur sehr bedingt entspricht. Der Bereich ist aber durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere durch die Baugrenzen, die überbaubare Grundstücksfläche, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Umstellung auf die BauNVO von 1990, hinreichend vor Bebauung geschützt, so dass die Grünfestsetzung an dieser Stelle auch aus Gründen der Gleichbehandlung entfallen kann. Insbesondere besteht auch ohne förmliche Festsetzungen auf Grund der Größe der Grundstücke die Möglichkeit für die Eigentümer auf eigenem Grundstück für eine abschirmende Bepflanzung zu sorgen.

Die Grünfestsetzung erstreckt sich bisher des Weiteren auf die Gewerbegrundstücke Nottebohmstraße Nr. 9 bis 15. In diesem Bereich ist eine Begrünung in der Örtlichkeit zumindest teilweise tatsächlich vorzufinden. Eine Aufgabe der Grünfestsetzung in diesem Bereich hätte zur Folge, dass die bauliche Nutzung auf Grund des geringeren Abstands zu den Wohngebäuden zu einer deutlichen optischen Beeinträchtigung führen könnte. Außerdem befindet sich in der Grünfläche eine Böschung, die von Bebauung freigehalten werden sollte. Aus den vorgenannten Gründen kommt ein Wegfall der Festsetzung in diesem Bereich nicht in Betracht. Allerdings wird die bestehende Festsetzung in ihrer räumlichen Lage der tatsächlichen Situation angepasst. Diese geringfügige Verschiebung der Baugrenze ermöglicht auch hier den Gewerbetreibenden teilweise eine Erweiterung. Die vorherige Festsetzung nach dem nicht mehr gültigem BBauG wird durch die Festsetzung *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ersetzt. Alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

6.4 Umwandlung von WS in WA

Der Bebauungsplan Nr. 531 „Wefelshohl“ setzt bisher in einem Teilbereich *Kleinsiedlungsgebiet* fest. Nach § 2 der BauNVO von 1962 sind hier Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen und Gartenbaubetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Der von der Erweiterung umfasste Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ setzt ebenfalls Kleinsiedlungsgebiet fest. Die dort gültige BauNVO von 1968 ist in § 2 wortgleich.

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Diese Typologie entspricht nicht mehr der tatsächlich vorzufindenden Situation. Der vermehrte Wegfall der Nutzgärten zur Eigenversorgung, die zunehmende Bedeutung der Wohnfunktion in diesem Gebiet und die unmittelbare Nähe zu einem Wohngebiet auf der anderen Seite des Kalver Landweges, für das der Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ die Festsetzung *Allgemeines Wohngebiet* trifft, begründen eine Umwandlung der Festsetzung von *Kleinsiedlungsgebiet* in *Allgemeines Wohngebiet*.

Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden. Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO Tankstellen. Grundsätzlich bedeutet die Umwandlung der Festsetzung eine Ausweitung der möglichen Nutzungen und somit einen Vorteil für die Eigentümer.

Eine Einschränkung tritt in Bezug auf Gartenbaubetriebe ein, die nun nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können. Des Weiteren sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Tankstellen nicht mehr zulässig, da sie dem vorliegendem und gewollten Gebietscharakter sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entsprechen. Diese Nutzungen liegen bisher in der Örtlichkeit ohnehin nicht vor.

Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Es liegen keine nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene ausgeübte Nutzungen vor, die durch die Änderung eingeschränkt oder unzulässig würden. Da der Bebauungsplan Nr. 531 „Wefelshohl“ seit 1968 und der Bebauungsplanes Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ seit 1977 rechtsverbindlich ist, ergibt sich nach § 42 Abs. 2 BauGB keine Pflicht zur Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung potentiell möglicher, aber nicht tatsächlich vorliegender Nutzungen eines Grundstücks (Sieben-Jahres-Frist). Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Für das *Kleinsiedlungsgebiet* war eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Mit Umwandlung in ein *Allgemeines Wohngebiet* wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,4 erhöht, um dem Gebietstypus zu entsprechen und sich den Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen“ für die auf der anderen Straßenseite des Kalver Landweges gelegenen Grundstücke trifft, anzupassen. Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere die Bauweise, die Anzahl der Vollgeschosse und die Baugrenzen bleiben unberührt.

6.5 Umwandlung von GE in MI

Das Grundstück Leifringhauser Straße Nr. 2 umfasst bisher in seinem größeren Teil die Festsetzung *Mischgebiet* und in einem deutlich untergeordnetem Teilbereich die Festsetzung *Gewerbegebiet*. Da für diesen untergeordneten Teil eine gewerbliche Nutzung auf Grund der geringen Größe faktisch ausscheidet, soll dieser Bereich in *Mischgebiet* umgewandelt werden.

Der Bebauungsplan setzt bisher für diesen Bereich *Gewerbegebiet –nicht wesentlich störend-* fest. Der Bereich wurde durch die 5. Änderung auf die BauNVO von 1990 umgestellt. Zulässig sind hier nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe (sofern es sich nicht um Nutzungsarten des Einzelhandels handelt, die als unzulässig festgesetzt sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

Die Umwandlung bedeutet somit, dass lediglich Vergnügungsstätten auf dem Grundstück nicht mehr zulässig sind. Diese Nutzungen liegen aber derzeit auf der entsprechende Fläche nicht vor. Demgegenüber werden eine Reihe anderer Nutzungen zum Vorteil des Eigentümers ermöglicht, wie z.B. Wohngebäude.

Die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage hat Folgen für zukünftig beantragte Nutzungen. Es liegen keine nach der alten Rechtsgrundlage zugelassene, tatsächlich ausgeübte Nutzungen vor, die durch die Änderung eingeschränkt oder unzulässig würden. Eine nicht nur unwesentliche Wertminderung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB tritt nicht ein, da höherwertige Nutzungen zulässig werden. Insoweit sind für bisher zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzungen keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

6.6 Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Kanaltrassen und ein verrohrter Bachlauf. Die Entwässerung ist nur teilweise in den Grundbüchern gesichert. Zur Sicherung eines dauerhaften Betriebes werden entlang der Kanäle mindestens vier Meter breite Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für den für Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Die Breite von vier Metern wird in Bereichen, in denen die bestehende Bebauung diese Breite nicht zulässt, entsprechend den Gegebenheiten verringert.

Auf Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger belastet sind, bedarf jedwede Form der Bebauung der Zustimmung dieses Unternehmensträgers. Dies dient dem Schutz der Leitungen und der Sicherung der Entwässerung. Aus dem gleichen Grund sind diese Fläche von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

6.7 Höchstmaß baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan hat bisher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Zusätzlich wird im Gewerbegebiet die Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie beispielsweise Oberlichter, Kamine, Ablufführungen, Absturzsicherungen etc., als Höchstmaß gemäß §§ 16 und 18 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht zum Schutz der anschließenden Wohnbebauung und zur Wahrung des vorliegenden städtebaulichen Gesamteindrucks des Gebietes.

Die Festsetzung erfolgt in vier Teilbereichen, um die natürliche Topographie im Straßenverlauf aufzunehmen. Die festgesetzte Höhe ermöglicht je nach Baugrundstück eine

Bebauung von maximal 10 bis 17,50 m. Die bestehenden Gebäude liegen allesamt unterhalb des festgesetzten Maximalwertes, so dass noch bauliche Erweiterungen in der Höhe möglich sind.

6.8 Erweiterung des GE

Im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgt eine Erweiterung des Bebauungsplanes um eine Fläche, die bisher im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 612 „Kalver Landweg“ lag. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes passt sich an dieser Stelle der tatsächlichen Grundstücksgrenze an, so dass nunmehr nicht nur Teile des Grundstückes im Geltungsbereich liegen. Daher wird dieser Bereich, der bisher als *Fläche die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist* festgesetzt ist, in *Gewerbegebiet –nicht wesentlich störend-* umgewandelt.

Die Umwandlung der Fläche ist vertretbar, da es sich lediglich um eine kleine Fläche handelt, die tatsächliche Begrünung nur sehr bedingt den Festsetzungen entspricht und der Schutz der Grünfläche auch durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere durch die Baugrenzen, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Umstellung auf die BauNVO von 1990, hinreichend vor Bebauung geschützt wird. Diese Umwandlung ist auch die Voraussetzung für die Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich (siehe Punkt 6.2). Die Umwandlung dient also auch dazu, den Erfordernissen der ansässigen Unternehmen Rechnung zu tragen.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie unter Punkt 4 erläutert, kann im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung, von Maßnahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) sowie der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abgesehen werden.

Dies entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich aller Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die rechtliche Notwendigkeit für einen Ausgleich besteht allerdings nicht.

Bei der Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche in der Örtlichkeit nur teilweise tatsächlich vorliegt und diese Festsetzung daher in Teilen bereits für funktionslos erklärt worden ist.

Neuer Grund und Boden wird nicht verbraucht. Durch die Planänderung kommt die Baunutzungsverordnung von 1990 im Änderungsgebiet zur Geltung, wodurch in diesem Bebauungsplan die zulässige Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken – auch für Nebenanlagen – von 100% auf 80% beschränkt wird, auch wenn die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen erweitert werden. Allerdings sind einige Gewerbegrundstücke offensichtlich bereits über die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 hinaus versiegelt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzenwelt / ökologische Vielfalt ist keine wesentliche Änderung der Gesamtsituation zu erwarten. Allerdings ist die – potentielle – Verteilung der Grünflächen innerhalb des Baugebiets durchaus von Bedeutung. Der langgezogene Grüngürtel, soweit er in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden ist, erlaubt eine bessere Biotopvernetzung und bessere Migrationsbewegungen der Vogel- und Insektenwelt, als mehrere, zwar in der Summe gleich große, aber verstreut liegende Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke. Daher stellt die Planänderung durchaus einen Eingriff in die örtliche ökologische Situation dar, die aber als ‚gering‘ bewertet wird. Besondere Tier- und Pflanzenarten wurden nicht festgestellt, sind aber auf Grund der örtlichen Situation aus Vergleichsfällen nicht zu erwarten.

Durch die Planung entfällt eine private Grünfläche, deren Zweck vor allem die optische Trennung zwischen den Gewerbebetrieben entlang der Nottebohmstraße und den Wohngrundstücken entlang des Kalver Landweges ist. Insgesamt wird zwar – soweit nicht im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig versiegelt – ein Anteil der Baugrundstücke von mindestens 20% im Gewerbegebiet unversiegelt bleiben und damit der Begrünung innerhalb des Gewerbegebietes zur Verfügung stehen; allerdings sind diese Flächenanteile planerisch nicht vollständig vorab lokalisierbar, so dass sie die bisherige Funktion nicht unbedingt oder nur zufällig übernehmen können. Allerdings wird durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleistet, dass alle Böschungflächen, die in einem Verhältnis von 1 : 1,5 angelegt sind, und alle Flächen in einer Breite von 2 m entlang der Grundstücksgrenzen begrünt werden (siehe Punkt 9).

Der Abstand zwischen den Gewerbegrundstücken und den Wohnhäusern ist auf Grund der Tiefe der Wohnbaugrundstücke sehr groß, so dass auf den Wohnbaugrundstücken ausreichend Raum für eine abschirmende Bepflanzung verbleibt. Daher werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur als gering zu betrachten sein.

Ein Wegfall der Grünfläche im Bereich der Nottebohmstraße Nr. 9 bis 15 wäre allerdings mit höheren Auswirkungen verbunden, da die Gewerbebauung dann nahe an die Wohnhäuser heranrücken würden, was je nach Ausführung der baulichen Nutzung zu einer deutlichen optischen Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke führen könnte. Daher ist von der Wegnahme der Grünfläche in diesem Bereich abgesehen worden.

Durch die Planung sinkt, wie oben bereits beschrieben, die potentiell versiegelbare Fläche. Dadurch wird die maximal planerisch mögliche und zu berücksichtigende, durch die Kanalisation abzuführende Niederschlagswassermenge im Plangebiet gesenkt und beschränkt. Ein Eingriff findet somit durch das Planvorhaben nicht statt.

Das besagte Gebiet liegt ca. 380 bis 400 m über N.N. und untersteht somit nicht dem inversionsanfälligen Einflussbereich des Schlittenbachertales, das bis ca. 370 m über N.N. reicht. Dies deutet auf einen guten Luftaustausch hin.

Die Bepflanzung, als Frischluftproduzent und Amplitudendämpfer, übernimmt die Funktion einer Ausgleichsfläche und bei entsprechender Gestaltung kommt auch eine Filterfunktion hinzu. In diesem Fall ist aber der Wirkungsgrad dieser schmalen Grünfläche, die nur in Teilbereichen tatsächlich in der Örtlichkeit vorliegt, nur lokal relevant. Außerdem zieht der Wegfall der Festsetzung einer privaten Grünfläche auf einer Böschung nicht unbedingt die Beseitigung dieses grünen Streifens mit sich hin. Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind daher nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befindet sich eine im Altlastenkataster des Märkischen Kreises dargestellte Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderung. Es liegen hier keine Angaben über Untersuchungen des Bodens in diesem Bereich vor. Die Änderung des Planes wird keinen Einfluss auf die Bodenqualität haben. Eine zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Im Falle eines Bauantrages auf diesem Grundstück wird die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises beteiligt werden.

Besondere Kultur- und Sachgüter, forstliche Belange sowie Landwirtschaft, Jagd und Fischerei werden von der Planung nicht berührt.

8. Immissionsschutz

Die Umwandlung des *Kleinsiedlungsgebiet* in *Allgemeines Wohngebiet* stellt keine Veränderung in Immissionsschutzrechtlicher Sicht dar. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht für beide Baugebietskategorien die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte vor; dies sind 55 dB (A) am Tage, 45 dB (A) für Verkehrslärm in der Nacht und 40 dB (A) für Gewerbe- und Freizeitlärm in der Nacht. Es liegen keine Hinweise

vor, dass diese Orientierungswerte nicht eingehalten wurden oder zukünftig nicht eingehalten werden.

Für das *Gewerbegebiet - nicht wesentlich störend* – gelten die gleichen Orientierungswerte wie für ein *Mischgebiet*. Die Umwandlung des *Gewerbegebiet –nicht wesentlich störend-* in *Mischgebiet* stellt somit keine Veränderung in Immissionsschutzrechtlicher Sicht dar. Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte 60 dB (A) am Tage, 50 dB (A) für Verkehrslärm in der Nacht und 45 dB (A) für Gewerbe- und Freizeitlärm in der Nacht. Es liegen keine Hinweise vor, dass diese Orientierungswerte nicht eingehalten wurden oder zukünftig nicht eingehalten werden.

Die Wegnahme der Grünfläche und die Verschiebung der Baugrenze stellen Immissionsschutzrechtlich kein Problem dar, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem ohnehin nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind und daher keine bestimmten Mindestabstände zum *Allgemeinen Wohngebiet* eingehalten werden müssen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer angemessenen Umlagegestaltung der gewerblichen Grundstücke werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, die sich an den Vorschriften vergleichbarer Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb Lüdenscheids orientieren. Diese Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften umfassen Pflanzgebote für die Grundstücksgrenzen, die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen in ausreichend großen Baumscheiben und die Ausgestaltung von Böschungen.

Aus Gründen der Stadtgestaltung wird mit der Regelung zu Werbeanlagen im Gewerbe- und Mischgebiet auf die allgemeine Tendenz reagiert, Fremdwerbung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu positionieren und / oder mit überdimensionierter 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. Es bleiben aber grundsätzlich betriebsbezogene Werbeanlagen zulässig; lediglich ihre Anzahl und Größe wird gesteuert. Für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen bereits mit der 5. Änderung. Mit der 6. Änderung und Erweiterung werden sie auch für die Erweiterungen übernommen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 zur Zeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.

11. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 14.01.2008

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter