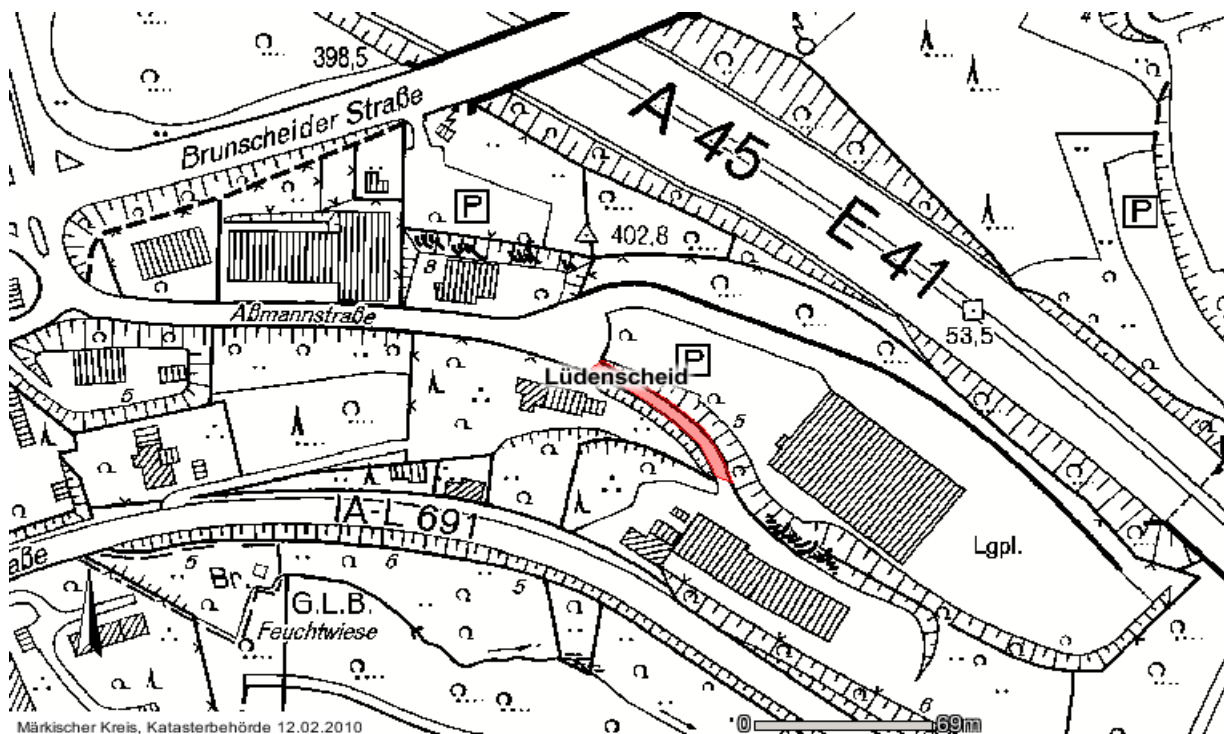


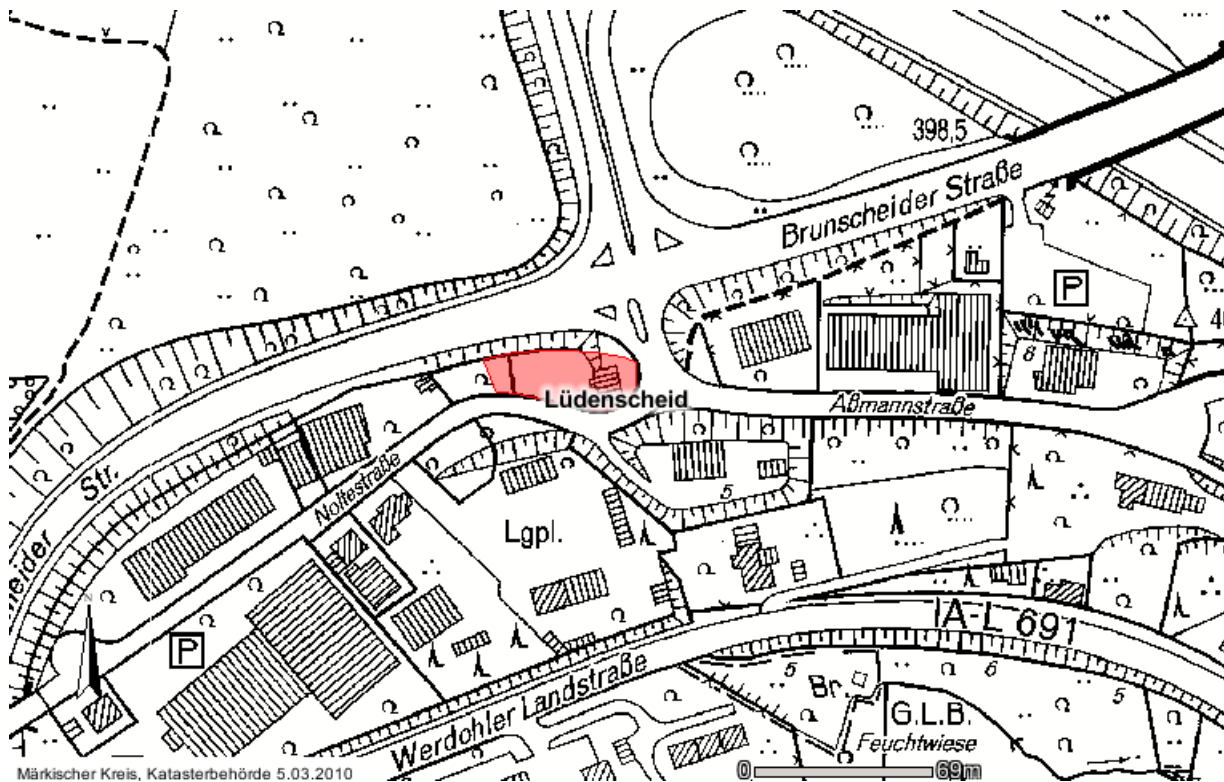
Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 551 „Verlängerte Horinghauser Straße“



Teilbereich 1 der 3. (vereinfachten) Änderung



Teilbereich 2 der 3. (vereinfachten) Änderung

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 „Verlängerte Horinghauser Straße“ besteht aus zwei voneinander räumlich getrennten Teilbereichen. Teilbereich 1 befindet sich östlich der Wendeanlage der Aßmannstraße und besteht ausschließlich aus dem Weg von dieser Wendeanlage bis zum Betriebsgrundstück der Firma Kunststoffverarbeitung Winter (Werdohler Landstraße 73). Teilbereich 2 befindet sich am Kreuzungsbereich der Brunscheider Straße / Aßmannstraße / Noltestraße. Er umfasst das Grundstück Noltestraße 2, auf dem derzeit die Firma Avis Autovermietung ansässig ist, sowie einen 7,50 m breiten Teil des westlich daran angrenzenden Straßenbegleitgrüns. Die beiden Teilbereiche sind auf den obigen Abbildungen kenntlich gemacht.

2. Anlass und Ziele der Planung

In einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wegen der Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Aßmannstraße hat das Verwaltungsgericht Arnberg der Klage eines Anliegers entsprochen, dessen Gewerbegrundstück an dem in Verlängerung der Wendeanlage der Aßmannstraße weiter führenden Weg liegt. Als Begründung wird angeführt, dass der Weg hauptsächlich wegen seiner Dimensionierung – die Breite beträgt stellenweise nur 2,50 m – nicht geeignet sei, die für die Erschließung eines Gewerbegrundstückes erforderliche qualifizierte Erreichbarkeit zu gewährleisten. Diese liegt hier, zumindest im Hinblick auf den für solche Grundstücke typischen Lkw-Verkehr nicht vor.

Der Weg, der im Bebauungsplan Nr. 551 „Verlängerte Horinghauser Straße“ als Verkehrsfläche festgesetzt ist, übernimmt somit keine Erschließungsfunktion. Tatsächlich ist das Grundstück derzeit auch über die Werdohler Landstraße erreichbar. Die festgesetzte

Verkehrsfläche ist entbehrlich. Daher soll die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes die Verkehrsfläche in Gewerbefläche – diese Nutzung ist beidseitig dieser Verkehrsfläche festgesetzt – umwidmen.

Für den Teilbereich 2 resultiert das Planerfordernis aus dem Wunsch des Eigentümers des Grundstückes Noltestraße 2, einen westlich an sein Grundstück angrenzenden Grundstücksteil zuzukaufen und diesen als Stellplatzfläche für Fahrzeuge seines Mieters, der Firma Avis zu verwenden. Die Stadt Lüdenscheid ist grundsätzlich bereit, den entsprechenden Grundstücksteil, der derzeit als Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün – festgesetzt ist, abzutreten. Zur Verwirklichung der geplanten Nutzung dieses Grundstücksteiles ist daher eine Änderung der aktuellen Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung werden gleichzeitig die Festsetzungen für das Grundstück Noltestraße 2 insgesamt, insbesondere für die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes auf ihre Aktualität hin überprüft.

3. Planinhalt

Im Teilbereich 1 wird die bisherige Verkehrsfläche dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen. Die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches stellt gleichzeitig die Abgrenzung zwischen dem südlich gelegenen Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Industriegebiet dar. Da unterhalb des Weges sowohl eine Wasserleitung als auch Stromleitungen verlaufen, wird der Weg als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Träger der Versorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Im Teilbereich 2 wird ein 7,50 m breiter Grundstücksstreifen des Straßenbegleitgrüns als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen und ist somit für die Errichtung von Stellplätzen nutzbar. Als westlicher Abschluss des Gewerbegebietes ist ein 0,50 m breiter Grundstücksstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzende Fläche festgesetzt. Hier ist eine Ilex-Hecke zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Auf dem angrenzenden Grundstücksstreifen des im Ursprungsplan festgesetzten Straßenbegleitgrüns ist ebenfalls die Pflanzung einer Ilex-Hecke in einer Breite von 0,50 m vorgesehen, so dass die Hecke nach dem Anwuchs halb auf privater Grundstücksfläche und halb auf öffentlicher Fläche stehen wird.

Durch den Fortfall nicht mehr benötigter Leitungstrassen in Nord-Süd-Richtung wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen hin erweitert. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden an die BauNVO 1990 sowie die Abstandsliste 2007 zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1. v. 06.06.2007 angepasst. So sind nunmehr Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze sowie öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I – VI der Abstandsliste 2007. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO 1990 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wegen möglicher trading-down-Effekte am Eingang zur Stadt – und damit in einem in gestalterischer Hinsicht besonders empfindsamen Bereich – nicht zulässig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise – Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6, Zahl der maximalen Vollgeschosse II und offene Bauweise – bleiben unverändert.

Bei der Berechnung der GRZ müssen nach der BauNVO 1990 allerdings nunmehr auch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten berücksichtigt werden. Die maximal zulässige Versiegelungsrate liegt nach der Fassung der BauNVO 1990 bei 80 % der Grundstücksfläche.

Auch die von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen werden unverändert übernommen. Sie sind oberhalb einer Höhe von 0,60 m von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen freizuhalten.

Die die Brunscheider Straße sowie die Aßmannstraße unterquerende Gasleitung wurde in der Vergangenheit zum Teil überbaut und ist daher geringfügig verlegt worden. Der neue Trassenverlauf ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Versorgung in einer Breite von 6,00 m in der 3. (vereinfachten) Änderung festgesetzt worden.

„Energie Vernetzt“ wird als Leitungsträger die das Grundstück Noltestraße 2 querenden vier Mittelspannungs- und zwei Fernmeldekabel im Rahmen der Baumaßnahme „Brunscheider Straße“, 3. Bauabschnitt zwischen Horinghauser Straße und An der Bellmerie verlegen. Dieser 3. Bauabschnitt ist für 2011 vorgesehen. Bis zur Inbetriebnahme der neuen Leitungstrasse erfüllen die im Ursprungsplan hierfür festgesetzten Leitungsrechte für die derzeitige Trasse noch ihre Funktion. Mit Inbetriebnahme der neuen Leitungstrasse im südlichen Gehwegbereich der Noltestraße werden diese Rechte jedoch obsolet. Daher trifft die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB. Die Nutzungen innerhalb der Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung werden am Tag nach der schriftlichen Anzeige der Inbetriebnahme der verlegten Mittelspannungs- sowie der Fernmeldekabel vom Leitungsträger an die Stadt Lüdenscheid zulässig. Als Zwischennutzung können die Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung zum Parken von Kraftfahrzeugen herangezogen werden, soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2012 erfolgen.

4. Verkehr

Durch den Fortfall der Verkehrsfläche (Teilbereich 1) besteht keine öffentliche Erschließungsmöglichkeit mehr zum Grundstück Werdohler Landstraße 73. Nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Arnberg verfügt diese Verkehrsfläche jedoch mit 4,75 m Breite ohnehin nicht über eine ausreichende Erschließungsfunktion für den für Gewerbegebiete typischen Lkw-Verkehr. Tatsächlich wird das Grundstück auch über die Werdohler Landstraße (L 691) angefahren. Diese Erschließung soll auch für die Zukunft genutzt werden.

Der Teilbereich 2 wird über die Brunscheider Straße / Aßmannstraße / Noltestraße erschlossen. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Somit wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet durch die 3. (vereinfachte) Änderung nicht statt. Umweltbezogene nachteilige Veränderungen und Auswirkungen auf die Umgebung und die verschiedenen umweltbezogenen Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Monitoring sind daher nicht erforderlich.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten somit unverändert weiter fort.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen 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 (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

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

gez. Theissen
Beigeordneter