

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg"

in der Fassung der 2. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg" wurde in der Fassung der 1. Änderung am 19.11.1991 rechtskräftig. Infolge der zwischenzeitlich geführten Grundstücksverhandlungen mit ansiedlungswilligen Investoren ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes sowie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Weiterhin soll neben einer geringfügigen Überarbeitung der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhen in sämtlichen Gewerbe- und Industriegebieten die Baumassenzahl auf das einheitliche Höchstmaß von 10,0 festgesetzt werden, um eine maximale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen.

2. Änderung bestehender Rechtsvorschriften

Mit der Rechtskraft dieser geänderten Fassung des Bebauungsplanes verliert die vorherige Bebauungsplanfassung ihre rechtliche Verbindlichkeit. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist nicht erforderlich, da die beabsichtigten Planänderungen aus diesem entwickelt werden.

3. Planinhalt

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf die in dieser Begründung erläuterten Festsetzungen. Daraus folgt, daß nahezu alle übrigen Festsetzungen unverändert aus der derzeit noch rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in die vorliegende Änderung übernommen werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der bereits bisher zulässigen baulichen Nutzungen werden keine Änderungen gegenüber der vorherigen Fassung des Bebauungsplanes vorgenommen. Im Gegensatz zur derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes soll jedoch ein vormals als Fläche für Wald festgesetztes Flurstück am Römerweg (Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 2, Flurstück 870) als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ziel dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung des dort bestehenden Maler- und Bodenlegerbetriebes. Dieser nutzt die Gebäude eines ehemaligen Behelfsheimes aus den

...

40er Jahren, welches zwischenzeitlich bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Der heutige Besitzer hat seinen Betrieb zusammen mit seiner Betriebswohnung nach Durchführung entsprechender Instandhaltungsmaßnahmen unter erheblichem Einsatz eigener Arbeitskraft eingerichtet. Die beabsichtigte Überplanung des Grundstückes legitimiert planungsrechtlich den ohnehin existierenden Bestandsschutz der vorhandenen Aufbauten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbe- und Industriegebieten mit festgesetzter Baumassenzahl wird für diese einheitlich das Höchstmaß von 10,0 angesetzt. Obwohl eine Ausnutzung dieses Maßes in der Praxis eher unwahrscheinlich ist, soll durch Ermöglichung einer maximalen baulichen Ausnutzung auch evtl. Sonderfällen Rechnung getragen werden.

Geringfügige Änderungen in der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen über NN sind auf den südlich des BAB-Zubringers gelegenen gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Geländeverlaufes wird im unmittelbar an die Heedfelder Straße (L 561) angrenzenden Bereich eine höhenmäßig um 5 m reduzierte Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen vorgenommen. Diese dient der verbesserten städtebaulichen Einfügung des Industriegebietes in die vorhandene Umgebung und eröffnet den zukünftigen Investoren dennoch eine maximale höhenmäßige Ausrichtung der Betriebsbauten von durchschnittlich 20 m. Gleiches gilt für entsprechende Änderungen im östlich anschließenden Gewerbegebiet. Zu diesem Zweck ist hier jedoch eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 2 m geplant.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird der Tatsache Rechnung getragen, daß gerade im Industriebau Gebäude oftmals eine größere Länge als die in einer offenen Bauweise maximal zulässigen 50 m aufweisen. Lediglich für zwei gewerbliche Bauflächen mit geringeren überbaubaren Grundstücksflächen wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße "B" ist auf einer Teilfläche des festgesetzten Industriegebietes die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 8 m in nördlicher Richtung beabsichtigt, um den betrieblichen Belangen eines aus einer innerstädtischen Gemengelage auslagernden Speditionsbetriebes entgegenzukommen. Damit reduziert sich der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum nördlich angrenzenden Waldgebiet an dieser Stelle auf 12 m. Die Unter-

...

schreitung des bisherigen Waldabstandes in einem flächenmäßig derart geringfügigen Umfang kann nach Auffassung der Stadt Lüdenscheid jedoch toleriert werden, zumal in Anbetracht der vorherrschenden westlichen Hauptwindrichtung die Gefahr des Windwurfes als eher unwahrscheinlich einzustufen ist. Auch bezüglich eines möglichen Übergreifens von evtl. Brandherden erscheint der noch verbleibende Sicherheitsabstand zum Wald als ausreichend groß.

Eine geringfügige Erweiterung der überbauren Grundstücksfläche ist auch für das nördlich des Römerweges festgesetzte Gewerbegebiet vorgesehen. Infolge der geplanten zusätzlichen inneren Verkehrserschließung des Gebietes ergibt sich die Notwendigkeit hierfür, um auf einer unmittelbar östlich des Einmündungsbereiches der neu geplanten Erschließungsstraße gelegenen Teilfläche noch eine sinnvolle bauliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Dabei wird jedoch der grundsätzlich angesetzte Waldabstand von 20 m nicht unterschritten.

Auf dem Grundstück des am Römerweg bestehenden Maler- und Bodenlegerbetriebes wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die lediglich den vorhandenen Gebäudebestand erfaßt. In Verbindung mit der Festsetzung eines entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung soll damit in Absprache mit dem Betriebsinhaber sichergestellt werden, daß über eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gebäude hinaus angesichts des unmittelbar angrenzenden Waldbestandes keine weitere bauliche Ausdehnung möglich ist. Parallel dazu wird der Erhalt des gesamten vorhandenen Gehölzbestandes auf dem Grundstück planungsrechtlich gewährleistet.

Unverändert gegenüber den Festsetzungen der zur Zeit rechtskräftigen 1. Fassung des Bebauungsplanes bleibt der zwischen 20 und 35 m breite Abstand der nördlich verlaufenden Baugrenzen zur Gemeinde Schalksmühle. Dieser verkörpert somit ungefähr die Hälfte des in einem Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde Schalksmühle, dem Golfclub Gelstern und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hagen festgelegten Mindestabstandes von 50 m zwischen den rechtskräftig festgesetzten gewerblichen Bauflächen und der auf Schalksmühler Gelände beabsichtigten Erweiterungsplanung des Golfplatzes Gelstern. Die restliche Abstandsfläche soll im Zuge des durch die Gemeinde Schalksmühle aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 20 "Golfplatz Gelstern" sichergestellt werden. Die zwischen Baugrenze und Gemeindegrenze festgesetzten Anpflanzungsgebote gewährleisten in Verbindung mit den auf Schalksmühler Gelände entsprechend vorzusehenden Ergänzungspflanzungen eine ausreichende räumliche Trennung zum geplanten Golfgelände hin.

...

3.3 Verkehrliche Erschließung

Nach den bisher geführten Grundstücksverhandlungen mit potentiellen Investoren zeichnet sich insbesondere im nördlich des Römerwegs festgesetzten Gewerbegebiet eine eher kleinteilige Grundstücksparzellierung ab. Dies macht die Planung einer zusätzlichen inneren Erschließung in Form einer Stichstraße erforderlich, die - mit einem einseitigen Grünstreifen versehen - in Höhe der bisher geplanten Wendeanlage am Römerweg in das Gewerbegebiet führt. Die am Ende der Stichstraße neu geplante Wendeanlage ist derart konzipiert, daß eine bereits bestehende Eiche inmitten der Wendeanlage erhalten und als Gestaltungselement entsprechend festgesetzt werden kann. Desweiteren ist ein südlich auf den Römerweg abzweigender Fußweg vorgesehen, der eine fußläufige Verbindung zur nahegelegenen Bushaltestelle im Einmündungsbereich der Planstraße "A" ermöglicht. Der beabsichtigten Errichtung von Buswartehallen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich der geplanten Busbuchten entlang der Planstraße "A" durch eine entsprechende Verschwenkung des Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie Rechnung getragen.

Eine weitere Änderung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes betrifft die nördlich des BAB-Zubringers festgesetzte Planstraße "B", die aufgrund der voraussichtlichen Ansiedlung eines flächenintensiveren Betriebes im östlichen Bereich des dortigen Industriegebietes um ca. 80 m verkürzt werden kann.

4. Altlastenverdacht

Im unmittelbaren Anschluß an die nördliche Plangebietsgrenze befinden sich auf Schalksmühler Gebiet die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises registrierten Verdachtsflächen Gelstern I (Verdacht auf Rüstungsaltposten) und II (Verdacht auf Bodenablagerungen infolge der Verfüllung einer Lehmgrube). Der ursprünglich für die Fläche Gelstern I bestehende Verdacht auf Rüstungsaltposten wurde zwischenzeitlich durch den Hinweisgeber der betreffenden Verdachtsflächen entkräftet. Er teilte anlässlich einer Ortsbesichtigung mit, daß es sich bei o. g. Ablagerung hauptsächlich um Sperrholz- sowie diverse Bauschuttbestandteile handeln würde, die von polnischen Kriegsgefangenen dorthin verbracht wurden.

Dies war nach seinen Angaben damals vor Ort genau erkennbar. Das Vorhandensein von Munition, Waffen oder sonstigen Kriegsgeräten schloß er ebenso definitiv aus wie eine Ausdehnung der beiden Ablagerungen auf Lüdenscheider Stadtgebiet. Diese Aussage wurde erhärtet durch das Ergebnis von drei Baggerschürfungen, die in Absprache mit der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises auf dem unmittelbar angrenzenden Lüdenscheider Stadtgebiet im nordwestlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt worden sind. Die Tiefe

...

der Schürftungen betrug ca. 1,5 bis 2,0 m. Dabei wurde in allen Fällen reiner Lehmboden bis zur natürlichen Witterungsschicht angetroffen. Es konnten keinerlei Anhaltspunkte für Ablagerungen jedweder Art festgestellt werden.

5. Kosten

Die Kosten für den Bau der neu geplanten Erschließungsstraße sowie den Fußweg betragen ca. 1,4 Mio. DM. Dem stehen Einsparungen von ca. 500.000 DM durch die Verkürzung der Planstraße "B" sowie den Wegfall der ursprünglich geplanten Wendeanlage am Römerweg gegenüber, so daß sich die tatsächlichen Mehrkosten für den Straßenneubau nach grober Schätzung auf ca. 900.000 DM belaufen werden.

Lüdenscheid, 07.09.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Schünemann
Techn. Beigeordneter

29.93
A Kä