

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 737

"Römerweg", 3. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Römerweg wird zur Zeit gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg in der Fassung der 2. Änderung" erschlossen und besiedelt. Infolge bisher geführter Grundstücksverhandlungen mit potentiellen Investoren zeichnet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes der Bedarf nach einer kleinteiligeren Grundstückseinteilung ab. Dadurch wird es erforderlich, die dort geplante Stichstraße inkl. Wendehammer um ca. 15 m zu verlängern.

Gleichzeitig sollen im Bereich des Grundstückes eines nördlich der verlängerten Stichstraße geplanten LKW-Reparaturbetriebes geringfügige Änderungen vorgenommen werden, um den betriebsspezifischen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid ist aufgrund der unverändert gebliebenen Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

2. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe baulicher Anlagen sollen durch die Änderung nicht tangiert werden. Aus diesem Grund werden diesbezügliche Festsetzungen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und der zum damaligen Zeitpunkt zugrunde gelegte Abstandserlaß angewandt.

Aufgrund betrieblicher Erfordernisse des o.g. LKW-Reparaturbetriebes wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Wendehammers von 5 m auf 3 m reduziert. Davon profitieren auch andere Anliegergrundstücke des Wendehammers, die ihre Baufläche ebenfalls besser nutzen können.

Der geplante Pflanzstreifen von 25 m Breite zwischen dem Industriegebiet Römerweg und dem nördlich angrenzenden Golfplatz der Gemeinde Schalksmühle wird im Bereich des o.g. Betriebes um 3 m auf 22 m verringert. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und innerbetrieblicher Arbeitsabläufe (Ein- und Ausfahren von LKWs in die Halle auf Bühnen, Abstell- und Rangierflächen für LKWs und sonstige Nutzfahrzeuge) ist eine Ausdehnung der Stellplatzflächen in den nördlichen Pflanzstreifen unvermeidlich. Der so verschmälerte Pflanzstreifen erfüllt weiterhin die ihm zugeordnete gestalterische Funktion. Gleichzeitig wird jedoch die flächenmäßige Voraussetzung zur Optimierung des Betriebsablaufes geschaffen. Der festgesetzte Verlauf der Baugrenzen bleibt zum Golfplatz hin unverändert.

Der mit der Reduzierung des Pflanzstreifens verbundene Eingriff in den Biotop- und Artenschutz ist aufgrund des untergeordneten Flächenumfanges

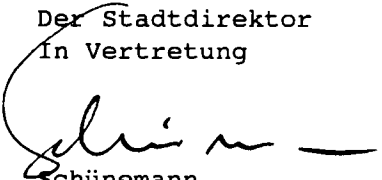
von 345 qm als geringfügig einzustufen. Die dadurch ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung wird jedoch durch die Festsetzung, die Bodenoberfläche in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, minimiert. Als Ausgleich für den verbleibenden Eingriff wird festgesetzt, daß sämtliche PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Damit kann auf diesen Flächen, die nach bisherigem Planungsrecht vollständig versiegelt werden konnten, Regenwasser versickern.

3. Kosten

Durch die Verlängerung der Stichstraße entstehen Baumehrkosten von ca. 72.000 DM. Die Stadt als Eigentümerin der Bauflächen in diesem Gewerbe- und Industriegebiet schließt mit den Erwerbern Ablöseverträge, durch die die Kosten weitgehend gedeckt werden sollen.

Lüdenscheid, den 11.09.1995

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
Schünemann  
Techn. Beigeordneter

07.09.95 Bau  
Klein