

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg", 6. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg in der Fassung der 2. Änderung" - rechtskräftig seit dem 03.02.1994 - setzt im Bereich des Planänderungsgebietes eine industrielle Baufläche fest. Der Stadt Lüdenscheid liegt die Anfrage eines Investors vor, der auf diesem relativ schwierig zugeschnittenen Grundstück eine ca. 4.500 m² große Produktionshalle mit Lager, 900 m² Büroflächen und 450 m² Sozialräumen errichten möchte. Außerdem werden für eine Erweiterung der Produktionsflächen weitere 3.400 m² Grundstücksflächen vorgesehen. Der Betrieb benötigt im Rahmen des Produktionsablaufes eine Kranbahn, die die gesamte Fläche der Produktionshalle bedienen muß. Dadurch ergibt sich zwangsweise ein rechteckiges Hallenbausystem. Die Möglichkeit der Verlängerung dieser Kranbahn ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Voraussetzung für die spätere Erweiterung der Produktionshalle. Aus diesem Grund müssen die einzelnen Bauabschnitte des Vorhabens zukunftsweisend als Einheit betrachtet werden.

Obwohl das Baugrundstück von der Flächengröße als auch von seiner rechnerischen Ausnutzbarkeit für das Vorhaben geeignet ist, kann die insgesamt 173 m lange und 40 m breite Produktionshalle incl. notwendigem Lager nicht ohne Überschreitung der Baugrenzen auf dem Grundstück plaziert werden. Der Verwaltungstrakt ist dabei bereits bewußt flächensparend als Dachaufbau vorgesehen. Eine Erweiterung der Baugrenzen ist daher für die Ansiedlung des Betriebes ebenso notwendig wie die Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Verwaltungstraktes.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 "Römerweg" planungsrechtlich erforderlich. Da die Art der Nutzung unverändert bleibt, ist die Planänderung nicht flächennutzungsplanrelevant.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die nördliche Baugrenze des Plangebietes um 5 m nach Norden verschoben, die südliche Baugrenze wird um eine "Ecke" von ca. 5 m Tiefe und 17 m Länge erweitert. Die bisher in diesem Bereich festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche verkleinert sich entsprechend. Im Bereich des Verwaltungstraktes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 417 m über NN auf 420 m über NN angehoben. Die sonstigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, zu Verkehrsflächen und die Regelungen über die örtlichen Bauvorschriften werden durch die Planänderung nicht tangiert und daher aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Für die festgesetzte Art der Nutzung wird lediglich die aktualisierte Abstandsliste vom 24.11.1994 zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen zugrundegelegt.

3. Immissionsschutz

Im Norden der Plangebietsänderung grenzt auf dem Gebiet der Gemeinde Schalksmühle der Golfplatz Gelstern an und nördlich davon das Dorfgebiet "Amphop". Das Vorhabengrundstück ist gegenwärtig im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.

737 gemäß Abstandserlaß NW als zonierte GI-Gebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, daß die Festsetzung des GI-Gebietes gemäß Abstandsliste erfolgte, ist eine Erweiterung der Baugrenze um 5 m innerhalb dieses GI-Gebietes als marginal zu betrachten. Hinsichtlich der zwischenzeitlich errichteten Golfbahnen zwischen dem GI-Gebiet und Amphop hat ein in Auftrag gegebenes Gutachten des Ingenieur-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz von Dipl.-Ing. Peter Buchholz (Beratender Ingenieur VBI VDI, Mitglied der IK-Bau NW) vom 29.12.1997 ergeben, daß die geplante Baugrenzenerweiterung eine völlig unwesentliche und nur theoretische Geräuschembelastung von 0,5 dB (A) im Bereich des Golfplatzes Gelstern bewirkt. Eine Konfliktsituation ergäbe sich damit nicht und Festsetzungen in Bezug auf den Lärm-Immissionsschutz seien nicht erforderlich.

4. Eingriffsregelung

Da durch die Planänderung nur die zulässige überbaubare Grundstücksfläche in Randbereichen neu festgelegt wird, entsteht kein neuer Eingriff in die Biotopstruktur oder den Gewässerhaushalt, der nicht bereits nach altem Planungsstand zulässig wäre. Lediglich im Hinblick auf das Landschaftsbild wird durch das Heranrücken des Baukörpers eine Eingriffsverstärkung gesehen, die jedoch durch die Festsetzung eines zusätzlichen Pflanzschemas für die bereits festgesetzte Pflanzfläche ausgeglichen werden kann. Zusätzlich soll per Vertrag eine Berankung der Nordfassade der Produktionshalle vorgesehen werden.

5. Kosten

Die Kosten für Aufwendungen, die der Stadt Lüdenscheid für städtebauliche Planungen und Untersuchungen/Berechnungen entstehen, trägt der Planungsbegünstigte. Die Stadt Lüdenscheid trägt die Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 10.03.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Dr. Schröder
Beigeordneter

Bau 10/03
Köe
A 100398