

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Worthplatz"

- Nr. 554 -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Dem Worthplatz kommt wegen der unmittelbaren Verbindung zur wichtigsten Anschlußstelle Lüdenscheids an die BAB-Sauerlandlinie besondere Bedeutung zu. Es liegt im Interesse der Stadt, durch eine höhere Bebauung am Südwestrand des Platzes einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Zur planungsrechtlichen Regelung dieser verdichteten Bebauung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Einfügung in die übergeordnete Bauleitplanung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes. Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird voraussichtlich Ende 1973 abgeschlossen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz soll der Bebauungsplan schon vor Fertigstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, weil nach Ausbau der Verkehrseinrichtungen des Worthplatzes sofortige Bebauung der angrenzenden Grundstücke erforderlich ist.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen folgende übergeleitete Bebauungspläne:

Nr. 184, 210, 321 und 356.

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, aufgehoben. Andere Tatbestände wie Wasserrecht, Natur- und Landschaftschutz, werden nicht berührt.

4. Stand innerhalb eines Bebauungsplanes

Die Grundstücksflächen zwischen der Lennestraße und der Werdohler Straße sind mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücke südlich der Werdohler Straße werden teils gewerblich und teils für Wohngebäude genutzt. Die übrigen Flächen zwischen der Werdohler Straße und der neuen Worthstraße sind mit geringfügiger relativ einfacher Wohnbebauung besetzt.

Die im Plangebiet gelegene Fläche nördlich der Glatzer Straße wird z. Z. gewerblich genutzt. Es besteht hier ein Betrieb, der als nicht störend anzusehen ist. Im Westen des Grundstücks hat dieser Betrieb seine Büro- und Verwaltungsräume untergebracht.

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes herrscht Wohnbebauung vor. Lediglich im Anschluß an das geplante Mischgebiet nordwestlich des Plangebietes sind Gewerbebetriebe untergebracht.

5. Erschließung und Versorgung

Die Grundstücke des Plangebietes sollen vornehmlich von Nebenstraßen her erschlossen werden. Lediglich die beiderseits der Werdohler Straße geplante Bebauung erhält Zufahrten von dieser Straße.

Der Verlauf der Worthstraße wird im Zuge dieses Planverfahrens geändert. Das bisher innerhalb des Planbereichs liegende alte Straßenstück der Worthstraße wird im Zuge des Planverfahrens mit aufgehoben.

Alle üblichen Versorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die im Zuge des alten Straßenstücks Worthstraße liegenden Leitungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird das Gebiet nordöstlich der Glatzer Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch den Zusatz "nicht störend" soll der Charakter des bestehenden gewerblichen Betriebes erhalten und eine Störung der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes ist "allgemeines Wohngebiet" entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Die in diesem Gebiet liegenden störenden Gewerbebetriebe müssen daher ausgesiedelt werden. Unmittelbar an der Kreuzung ist das Maß der baulichen Nutzung zur Schaffung eines städtebaulichen Akzentes stark heraufgesetzt worden.

7. Kostenschätzung

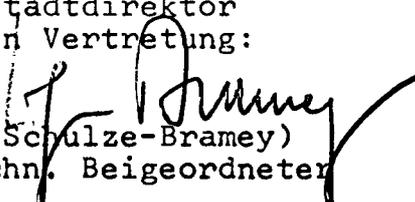
Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Grunderwerb	5.000,-- DM
Gebäudewert	350.000,-- DM
Hausabbruch	15.000,-- DM
restlicher Straßenausbau	135.000,-- DM
	<u>505.000,-- DM</u>
	=====

5. Bodenordende und sonstige Maßnahmen

Der Grunderwerb soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden; nur im Bedarfsfalle soll nach dem dritten Abschnitt des Bundesbaugesetzes verfahren werden.

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schulze-Bramey)
Techn. Beigeordneter

13. FEB. 1973