

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 606 - "Goseborn" -

in der Fassung der Ersten Änderung

### 1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Gebiet westlich des Höher Weges und südlich der Straße "Am Hundebrink" sollen umfangreiche Einrichtungen für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Eine Fläche von ca. 2,5 ha soll ein diakonisches Zentrum aufnehmen, das im wesentlichen aus einem Altenheim und einer größeren Anzahl von Altenwohnungen bestehen wird. Daneben ist die Errichtung einer Sonderschule für behinderte Kinder vorgesehen, die von Einrichtungen des diakonischen Zentrums mit versorgt werden soll.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser genannten Vorhaben sowie ihre Einfügung in die umgebende Bebauung und Landschaft erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan "Goseborn" rechtsverbindlich geworden ist, ergaben sich aus der Detailplanung für die Sonderschule und für das diakonische Zentrum Änderungswünsche der Bauträger. So wünschte die Kreisverwaltung Lüdenscheid als Träger der Sonderschule einen größeren Wendeplatz, da sich ergeben hat, daß sehr große Busse die Kinder zur Sonderschule fahren müssen. Außerdem forderte die Kreisverwaltung eine 3 m breite Bushaltespur im letzten Drittel der Stichstraße. Das Perthes-Werk als Träger des diakonischen Zentrums wünschte die Anlage eines 6 m breiten Parkstreifens für die Anlage von Senkrecht-Parkplätzen, um Platz für den ruhenden Verkehr auf dem eigenen Grundstück zu sparen.

### 2. Einfügung in die überörtliche Planung

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan enthalten keine Bedenken gegen die in diesem Bereich vorgenommenen Darstellungen.

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 8 (2) Bundesbaugesetz bereits jetzt aufgestellt werden, weil die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen dringend erforderlich ist.

### 3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestanden Festsetzungen der übergeleiteten Bebauungspläne 112 und 113. Diese Festsetzungen wurden, soweit sie den Planbereich berühren, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 606 aufgehoben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goseborn" in der Fassung der ersten Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 606 aufgehoben.

#### 4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist von Osten nach Westen hin geneigt. In dem südlichen Teil des Plangebietes ist das Gefälle sehr viel stärker als im nördlichen Bereich. Im Osten wird das Gebiet durch eine Reihe von Einfamilienhäusern und einem Gemeindezentrum mit Kirche begrenzt, die vom Höher Weg her erschlossen werden. Im Süden befindet sich ein Fichtenwald im Westen eine sehr lockere Einfamilienhausbebauung. Im Norden reicht das Plangebiet bis an die rückwärtigen Grenzen der von der Straße "An der Mehr" erschlossenen Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke.

Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme eines Einfamilienhauses und des Gemeindezentrums unbebaut. Es befinden sich hier im wesentlichen große Wiesenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen.

#### 5. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße, die vom Höher Weg abzweigt, erschlossen. Die Abmessungen der Straße entsprechen den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen. Für die südlich anschließenden Flächen des diakonischen Zentrums werden im Mittelabschnitt der Straße Senkrecht-Parkplätze in 6 m Breite vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Bürgersteig an den äußeren Rand der Parkplätze gelegt. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, die Parkplätze in die Verkehrsfläche einzubeziehen.

Um zu vermeiden, daß die Kosten für die Herstellung dieser Parkplätze im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen auch den übrigen Grundstücken angelastet werden, sollen diese Kosten dem Träger des diakonischen Zentrums unmittelbar in Rechnung gestellt werden.

Am Ende der Stichstraße wird ein großer Wendeplatz angelegt, in dem auch die Busse der Kraftverkehr Mark-Sauerland wenden können. Voraussichtlich wird ein Teil der Kinder in derartigen Bussen zur Sonderschule transportiert. Unmittelbar vor dem Wendeplatz ist ein 3 m breiter Streifen für wartende Busse vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine bestehende Fußwegeverbindung von der Straße "An der Mehr" zu den Straßen "Am Hundebrink" und "Im Goseborn" hergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über einen Kanal in der Straße "Im Goseborn" in freiem Gefälle dem Kanal in der Talstraße zugeführt werden. Das Oberflächenwasser soll in den Elspebach geleitet werden.

Vom Höher Weg aus werden im Verlauf der Straße alle übrigen Versorgungsleitungen in das Gebiet hineingeführt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Bauland südlich der Stichstraße ist als allgemeines Wohngebiet und Baugrundstück für Gemeinbedarf festgesetzt. Dabei ist der westliche Teil mit einer relativ hohen baulichen Ausnutzung für das diakonische Zentrum und der östliche Teil mit einer geringeren baulichen Ausnutzung für die Sonderschule vorgesehen.

An die Gemeinbedarfsgrundstücke schließt sich südlich eine Fläche für die Forstwirtschaft an.

Nördlich der Erschließungsstraße ist das Bauland als reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

7. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 380.000,-- DM.

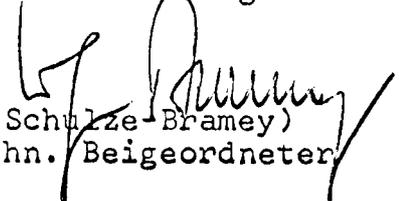
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der größte Teil der für Gemeinbedarf vorgesehenen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid. Die übrigen Grundstücksteile der Gemeinbedarfsgrundstücke müssen von den jeweiligen Trägern erworben werden. Sollte der Erwerb auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, können die Flächen gem. § 85 ff. Bundesbaugesetz enteignet werden.

Auch für den Bau der Erschließungsstraße ist der Erwerb einzelner Grundstücksteile erforderlich. Wenn diese Grundstücksteile auf freiwilliger Basis nicht erworben werden können, muß auch hier nach Teil V BBauG verfahren werden.

Lüdenscheid, 18. März 1975

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Schulze-Bramey)  
Techn. Beigeordneter

