

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 612 - Kalver Landweg -

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 531 - Wefelshohl - soll im Bereich des Kalver Landweges geändert werden. Anstelle der dort festgesetzten Bebauung mit bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern soll - entsprechend der geänderten Nachfrage - eine vorwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen werden.

Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 531 - Wefelshohl - in seinen übrigen Teilen rechtskräftig bleibt, soll für den Bereich des Kalver Landweges ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem Art und Maß der geänderten Wohnbebauung festgesetzt wird.

II. Einfügung in die überörtliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bebauungsplanbereich allgemeines Wohngebiet vor.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereiches besteht der Bebauungsplan Nr. 531 - Wefelshohl - . Die darin enthaltenen Festsetzungen werden, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, aufgehoben. Die außerhalb dieses Bebauungsplanes im Westen liegenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 531 als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von dem Bebauungsplan Nr. 508 - Stucken - .

Im Osten grenzt an den Bebauungsplanbereich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 - Kalve - der ehemaligen Gemeinde Lüdenscheid-Land an.

Im angrenzenden südlichen Teil besteht der Bebauungsplan Nr. 601 "nördlich des Kreiskrankenhauses Hellersen".

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Mit Ausnahme einzelner Wohnbauflächen im Süden des Planbereiches wird das gesamte übrige Plangebiet z.Z. land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Altersheim Helenenhöh, an das sich in östlicher Richtung ein neu errichteter Kindergarten und eine Wohnbebauung anschließt.

Im Osten des Planbereiches liegt entlang des Hebberger Weges eine weitere Wohnbebauung. Im Süden wird das Gebiet begrenzt von einer forstwirtschaftlichen Fläche (Niederwald).

Entlang des Kalver Landweges im Westen stehen kleine Doppelhäuser, die den Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes haben.

V. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die im Norden vorbeiführende Leifringhauser Straße erschlossen, die kürzlich endgültig ausgebaut wurde. Eine weitere Anbindung erhält das Baugebiet durch den bestehenden Kalver Landweg, der von der Leifringhauser Straße abzweigt und - wie es der Bebauungsplan Nr. 601 vorsieht - im südlichen Bereich an die Nottebohmstraße angebunden werden soll.

Der Kalver Landweg ist z.Z. nur ca. 6 m breit befestigt. Er soll im nördlichen Bereich auf 10,50 m verbreitert werden (5,50 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Bürgersteig, 2 m Parkstreifen). Im südlichen Bereich, in dem beiderseits der Straße bereits Gebäude stehen, wird die Verkehrsfläche nur 6 m breit festgesetzt (4,00 m Fahrbahn, 1,50 m Bürgersteig mit Schrägbord, 0,50 m Schrammbord), um die bestehenden Wohnhausgrundstücke nicht zu beeinträchtigen. Vor der Straßenverengung wird ein Wendeplatz eingeplant, der Engpaß selbst soll als Einbahnstraße ausgeschildert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße, die von der Leifringhauser Straße aus nach Süden in das Gebiet geführt wird, von der eine weitere Stichstraße nach Westen hin abzweigt.

Für den ruhenden Verkehr sind entlang aller Erschließungsstraßen einseitig Parkstreifen vorgesehen.

Über eine Buslinie in der Leifringhauser Straße ist das Gebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Schlittenbachtal zugeführt. Der Ruhrverband baut z.Z. diese Anlage mit einer vollbiologischen Stufe aus. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Ausbau des Unterlaufes des Schlittenbaches geplant.

VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Im nördlichen Bereich ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Leifringhauser Straße vorgesehen. Der gesamte übrige Bereich soll mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Lediglich östlich der Brunestraße ist teilw. eine 2geschossige Bebauung vorgesehen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Speisewirtschaften können innerhalb der im nördlichen Bereich gelegenen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.

Die Einfamilienhausbebauung dehnt sich nach Süden bis in den dort bestehenden Niederwald aus. Zwei innerhalb dieses Waldgebietes bestehende stattliche Bäume werden durch besondere Festsetzungen geschützt.

Im Südteil des Bebauungsplanes ist im Bereich des bestehenden Niederwaldes ein größerer Kinderspielplatz geplant. Dabei ist vorgesehen, innerhalb des Platzes den bestehenden Wald nur auszulichten und wertvolleren Baumbestand dabei weitgehendst zu schonen.

VII. Sonstige Infrastruktureinrichtungen

In dem angrenzenden nördlichen Baugebiet Stucken steht ein Kindergarten zur Verfügung. Für die schulische und sportliche Versorgung dienen die Schulen in Kalve mit Turnhalle, die Wefelshohler Schule und Adolf-Kolping-Schule im Schlittenbacher Gebiet.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im städt. Eigentum. Die noch benötigten Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Andernfalls ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

IX. Kosten

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

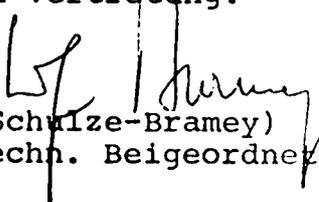
Straßenbau	=	1.000.000,00 DM
Kanalbau	=	364.000,00 DM
insg.		<u>1.364.000,00 DM</u>
		=====

Im Investitionsprogramm der Stadt Lüdenscheid (Haushaltsplan 1977) sind je 500.000,00 DM für den Straßenbau in den Jahren 1978 und 1979 eingeplant. Die Kosten für die Herstellung der Kanalleitungen sind nach dem Investitionsprogramm im Jahre 1978 veranschlagt.

Die Finanzierung der Investitionen ist damit - soweit dies in diesem frühen Zeitpunkt möglich ist - als gesichert anzusehen.

Lüdenscheid, 22.02.77

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schulze-Bramey)
Techn. Beigeordneter

