

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 617
"Heerwiese"
zugleich
E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
zur Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das von der Stadt gewünschte Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Planbereiches ist rechtlich nicht gesichert. Dieses kann nur geschehen durch einen Landschaftsplan nach dem Landschaftsgesetz, für dessen Aufstellung die Kreisverwaltung zuständig ist. Dieses Verfahren wird aber Jahre dauern. Um das im Plangebiet gelegene, beabsichtigte Landschaftsschutzgebiet schon jetzt zu sichern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein kleiner Teil im Süden des Planbereichs, an der Straße Am Weiten Blick, der wenig bewachsen ist und ursprünglich auch als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen war, soll als Bauland (WA-Gebiet) ausgewiesen werden, da es z. Z. bereits gem. § 34 BBauG als Bauland gilt. Wenn diese Fläche, die sich in Privatbesitz befindet, jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen würde, müßte hierfür eine erhebliche Entschädigung gezahlt werden. Bei der geringen vorgesehenen Ausnutzung werden auf den nicht überbaubaren Flächen ohnehin gepflegte Grünflächen entstehen, so daß dann eine Verbindung mit dem in Aussicht genommenen Landschaftsschutzgebiet besteht. Bei Abwägung zwischen dem jetzt bestehenden Zustand und einer späteren Bebauung ist letzterem der Vorrang zu geben.

Die übrigen Gebiete des Planbereichs sollen neu geordnet werden.

2. Einfügung in die übergeordnete Bauleitplanung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in der Abgrenzung der Grünfläche geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Ferner ist in der Nordwest-Ecke des Planbereichs im Flächennutzungsplan ein kleiner Bereich als Mischgebiet dargestellt, der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet "nicht wesentlich störend" vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs besteht ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 "Brockhauser Ebene" der ehemaligen Gemeinde Lüdenschaid-Land. Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Planbereich besteht aus nach Westen bzw. Nordwesten geneigtem Hanggelände, das im Westen locker bebaut ist. Die im Norden befindliche Fläche wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Inmitten des Plangebietes befindet sich eine mit Mischwald bestandene Waldfläche.

5. Die Erschließung und Versorgung

Das zukünftige Baugebiet liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Stadtkerns und wird durch bereits bestehende ausgebaute Straßen erschlossen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert, ebenso die Entwässerung. Die Versorgung des Gebietes mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nachbarschaft möglich. Im östlich angrenzenden Neubaugebiet Wehberg befindet sich eine Schule, Kindergarten und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

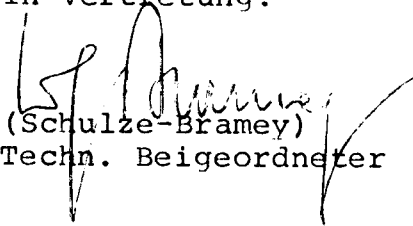
Entlang der Heedfelder Straße und der Straße Am Weiten Blick wird WA-Gebiet mit einer 1 - 2geschossigen Bauweise festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 relativ niedrig gehalten. An der Straße Im Olpendahl ist ein Gewerbegebiet (nicht wesentlich störend) mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Ein Schutzstreifen im Osten schirmt das GE-Gebiet von der Wohnbebauung ab.

7. Kostenschätzung

Die das Plangebiet erschließenden Straßen sind endgültig ausgebaut, der Stadt entstehen daher keine Kosten.

Lüdenscheid, 12. Dezember 1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Schulze-Bramey)
Techn. Beigeordneter

