

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 718 "Winkhausen"

I.

Das Erfordernis der Planaufstellung

Die Landstraße L 691 (L 1269), die im Lösenbachtal verläuft, ist innerhalb der Ortsdurchfahrt des Stadtteils Lüdenscheid-Brügge noch nicht endgültig ausgebaut. Es besteht seit langem ein Verkehrsengpaß, der dringend beseitigt werden muß. Als Voraussetzung für die Durchführung der Straßenbauarbeiten und als Grundlage für den Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll zugleich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich festsetzen.

II.

Einfügung in die übergeordnete Planung

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Lüdenscheid muß die L 691 (L 1269) zweispurig ausgebaut werden. Die Art der baulichen Nutzung entspricht in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes.

III.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet bestehen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 718 "Winkhausen".

IV.

Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die L 691 (L 1269) verläuft am nördlichen Rand des Lösenbachtals und mündet innerhalb des Bebauungsplangebietes in die B 54 ein, die am Ostrand des Volmetales verläuft. Nördlich der L 691 (L 1269) und westlich der B 54 steigt das Gelände steil an, weniger steil zur B 54 hin, wo sich noch Platz für das Ansiedeln von Gebäuden bietet. Hier stehen einige ältere und neuere Wohngebäude sowie Gebäude des Kreisgesundheitsamtes. Erhaltenswert ist das Gebäude Lösenbacher Landstr. 1, das als ehemaliges Reidemeisterhaus - im Volksmund "Langes Haus" - historische Bedeutung hat. Das steile Gelände nördlich der L 691 (L 1269) ist größtenteils bewaldet. Hier befinden sich an etwas flacheren Stellen einige Wohngebäude.

Das Gelände südlich der Landstraße neigt sich im flacheren Gefälle bis zum Lösenbach. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein großer Gewerbebetrieb sowie einige Wohngebäude, die zum größten Teil als Werkswohnungen genutzt werden.

V.

Erschließung und Versorgung

Die Lösenbacher Landstraße mit zu geringer Fahrbahnbreite und starken Kurven im westlichen Teil wird verkehrsgerecht an die Bundesstraße 54 angebunden, indem die Fahrbahn verbreitert und die Linienführung gestreckt wird. Hierbei wurde ein größtmöglicher Abstand von den Wohnhäusern 1/3 und 78/80 eingehalten.

Die baulich zu nutzenden Flächen innerhalb des Plangebietes werden unmittelbar von der Landstraße bzw. von der Bundesstraße aus erschlossen. Von der Landstraße zweigt nach Norden ein Feldweg ab, der der Erschließung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Bebauungsplangebietes dient. Vor der Einmündung in die B 54 zweigt von der Landstraße eine kurze Erschließungsstraße ab, durch die der südlich gelegene Gewerbebetrieb erreicht wird.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

Abwassertechnisch sind die bebauten Grundstücke an vorhandene Kanalisationsanlagen angeschlossen, die das Schmutzwasser der Kläranlage Stefansohl zuführen. Das Oberflächenwasser kann unmittelbar dem Lösenbach zugeführt werden. Soweit einzelne Grundstücke noch nicht an die Kanalisation angeschlossen sind, soll dies im Zuge des Ausbaues der Lösenbacher Landstraße erfolgen.

Die Versorgung der in dem Baugebiet lebenden Bevölkerung ist durch die in Brügge vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Sparkasse, Post, Läden usw. sichergestellt.

VI.

Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung im nordwestlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche so gestaltet, daß der Garten vor dem "Langen Haus" nicht bebaut werden kann.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Teil des Gewerbegebietes am Südrand, in dem z. Z. nur Wohngebäude stehen, die dem Gewerbebetrieb gehören, sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können dort Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Im übrigen Teil des Gewerbegebietes wird die Art der Nutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ebenfalls eingeschränkt. Wegen der Nähe der im nordwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung muß verhindert werden, daß innerhalb des Gewerbegebietes Fertigungen zulässig sind, die die bestehende Wohnbebauung in unzumutbarer Weise stören. Andererseits soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Bestand der bestehenden Fabrikanlagen innerhalb des Gewerbegebietes gefährdet werden. Daher wurde die Art der Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes auf die z. Z. dort bestehende Betriebsart festgelegt, indem "nur Fassondrehereien" zulässig sind.

Da diese Einschränkung für den bestehenden Betrieb schwere Nachteile dann mit sich bringen kann, wenn aus Gründen veränderter Marktbedingungen eine Fassondreherei nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist, sollen ausnahmsweise auch andere Fertigungen zugelassen werden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Durch diese Art der Festsetzung wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Immissionsschutzes und den wirtschaftlichen Interessen des Betriebes hergestellt.

In dem Bereich zwischen dem Gewerbegebiet im Südosten und dem Wohngebiet im Nordwesten wird ein Geländestreifen als "Mischgebiet" festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens befinden sich z. Z. mehrere Wohngebäude, ein Handwerksbetrieb sowie Gebäude, in denen Geschäfts- und Büroräume des angrenzenden Gewerbebetriebes untergebracht sind.

Die im Nordostteil des Plangebietes liegenden Waldflächen sind als land- und forstwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Dies gilt auch für ein bereits bebautes Grundstück in diesem Teil des Plangebietes.

VII.

Kostenschätzung

Der Stadt entstehen beim Ausbau der im Plangebiet enthaltenen Straßenstücke voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 1,2 Mio. DM. Beim Ausbau der L 691 (L 1269) kann mit Zuschüssen des Bundes und des Landes gerechnet werden.

Lüdenscheid, 14.08 1978

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter