

B e g r ü n d u n g  
für den Bebauungsplan Nr. 728 - Brockhausen -

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der in diesem Bereich befindliche Bebauungsplan Nr. 713 soll aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen erneuert werden. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan um die gesamten Gewerbeflächen der Firma Erco und Druckerei Maack bis zur neuen Trasse der Landstraße Nr. 532 (Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 719 - Freisenberg -) zu erweitern.

Zugleich sollen die Randzonen des Plangebietes planungsrechtlich neu geordnet werden, um die Verbindung des Gewerbegebietes mit den benachbarten Wohngebieten zu klären.

II. Einfügung in die Bauleitplanung

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

III. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereiches bestehen die Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Lüdenscheid-Land Nr. 2 - Gevelndorf - und Nr. 6 - Gewerbegebiet Brockhausen -. Der Bebauungsplan Nr. 713 sowie Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 2 und 6 sollen, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 728 liegen, aufgehoben werden.

Im Norden wird der Plan begrenzt von den Bebauungsplänen Nr. 7 (Plan der ehemaligen Gemeinde Lüdenscheid-Land) und Nr. 719 (Gewerbe- bzw. Industriegebiet Freisenberg). Im Westen des Planbereiches angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 720 - Aeckern -. Dieser Plan ist noch im Planverfahren.

IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Im westlichen Teil des Planbereiches befinden sich ein Druckereihaus, eine Firma für die Herstellung von Beleuchtungskörpern, eine Lagerhalle und am Brockhauser Weg gelegen, ein Wohnhaus und ein älteres Bauernhaus mit Scheune.

Durch eine größere Grünfläche getrennt, liegt im östlichen Teil des Plangebietes eine ausgewiesene WA-Fläche, die bereits bis zur Hälfte bebaut ist.

Die übrigen im Planbereich liegenden unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen nur eine geringe Bodengüte auf.

#### V. Erschließung und Versorgung

Das ausgewiesene WA-Gebiet ist bereits zum größten Teil durch den vorhandenen Brockhauser- und Ulmenweg erschlossen. Die Erschließung der restlichen WA-Flächen erfolgt von der verlängerten Straße Kettenberg sowie von einer noch anzulegenden Stichstraße. Das GE-Gebiet wird durch die Gutenbergstraße und dem Brockhauser Weg erschlossen.

Entsprechend der Bedeutung sind in den Einmündungsbereichen des Brockhauser Weges und der Straße Kettenberg Linksabbiegespuren vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden in der Straße Kettenberg und in der Gutenbergstraße Parkstreifen angelegt.

Für die Fahrgäste des öffentlichen Nahverkehrs sind in dem Brockhauser Weg zwei Bushaltestellen vorgesehen.

Die Entwässerung des Planbereiches ist möglich. Für das ausgewiesene WA-Gebiet sind zum größten Teil Kanalleitungen vorhanden. Im Bereich der Gutenbergstraße ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird durch eine Druckleitung in den bereits erstellten Stadtkanal gepumpt.

#### VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der überwiegende Teil des verplanten Gebietes soll der Gewerbebebauung zugeführt werden. Aus Immissionsschutzgründen sollen nur bestimmte Betriebe zugelassen werden. In den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die zugelassenen Gewerbebetriebe aufgeführt.

Für die im östlichen Teil des Planbereiches gelegene WA-Fläche ist überwiegend eine viergeschossige Bebauung vorgesehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 713 ausgewiesene achtgeschossige Bebauung für das südlich des Brockhauser Weges gelegene Grundstück soll aus städteplanerischen Gründen aufgegeben werden.

Zwischen den Gewerbeflächen und dem Wohngebiet sind breit angelegte Grünflächen geplant, die mit Pflichtpflanzungen aus Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Eine größere, im nördlichen Planbereich gelegene landwirtschaftliche genutzte Fläche ist ebenfalls als Grünfläche vorgesehen.

II. Besondere öffentliche Bedürfnisse

Für die schulische und sportliche Betreuung dienen die in Gevelndorf vorhandenen Grund- und Hauptschulen mit Turnhalle. Für die Betreuung der Kinder im Vorschulalter steht ein neuer Kindergarten zur Verfügung.

Im Zentrum des Baugebietes Gevelndorf ist für hilfsbedürftige ältere Menschen ein Altenheim gebaut worden.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die 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

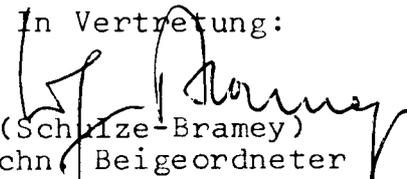
Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich noch folgende Kosten:

|                    |   |                        |
|--------------------|---|------------------------|
| Straßenbau         | = | 200.000,-- DM          |
| Straßenbeleuchtung | = | <u>60.000,-- DM</u>    |
| zusammen:          |   | 260.000,-- DM<br>===== |

Lüdenscheid, 2. Feb 1970

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

  
(Schütze-Bramey)  
Techn. Beigeordneter

  
19.