

Stadt Lüdenscheid

- Planungsamt -

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 755 "Weidengrund"

#### I. Das Erfordernis der Planaufstellung

Nach 1945 hat sich im nord-westlichen Bereich des Ortsteils Lüdenscheid-Brügge aus kleinen, vorher vorhandenen Siedlungsansätzen, eine Wohnsiedlung im Bereich der Straßen Am Kamp, Am Gehäge und Weidengrund entwickelt. Es entstanden beiderseits der genannten Straßen Wohngebäude, die ohne planungsrechtliche Grundlagen z. T. vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes z. T. danach, im Rahmen des § 34 genehmigt wurden.

Nachdem der größte Teil der beiderseits dieser Straßen gelegenen Grundstücke bebaut worden ist, ergeben sich bei der Straße Weidengrund Schwierigkeiten. Während im hinteren Bereich der Straße ausreichend breite Verkehrsflächen sich im Eigentum der Stadt befinden, ist der vordere Teil der Straße teilweise nur in einer Breite von weniger als 4 m im Eigentum der Stadt. Die Absicht der Stadt, die Straße im Rahmen eines Ausbauplanes auf eine für den Erschließungsverkehr erforderliche Breite zu bringen, konnte wegen Schwierigkeiten beim Grunderwerb nicht verwirklicht werden. Da eine Verbreiterung des vorderen Teils der Straße Weidengrund jedoch dringend erforderlich ist, soll die Verbreiterung mit Hilfe eines Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

Zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Art und Maß der baulichen Nutzung in dem bisher unverplanten Bereich festgesetzt werden.

#### II. Die Einfügung in die überörtliche Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid stellt die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen als allgemeines Wohngebiet dar. Insoweit stimmen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

#### III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich bestehen noch keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### IV. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet nord-westlich der Ortslage Stüttinghausen-Brügge stellt ein stark hängiges im Norden und Süden durch Wald begrenztes locker besiedeltes Gebiet dar. Beiderseits der in Taleinschnitten

liegender. Straßen Am Gehäge und Weidengrund sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, in geringem Umfang auch einige Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Die am Südrand des Plangebietes verlaufende Straße Am Kamp ist im wesentlichen nur einseitig angebaut, im Süden dieser Straße grenzt ein Waldgebiet an. Zwischen die Straßen Am Gehäge und Weidengrund schiebt sich ein Bergrücken von dem aus das Gelände steil zu den beiden Straßen hin abfällt.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind durchweg hängig, besonders im östlichen Bereich verengt sich die Talsohle, bevor sie sich in östlicher Richtung in das Volmetal wieder erweitert.

#### V. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird von der Straße Am Kamp erschlossen, die von der B 54 abzweigend über eine Volmebrücke in das Plangebiet geführt wird. Die Straße Am Kamp geht über in die Straße Am Weidengrund, die im hinteren Bereich mit einem Wendeplatz als Sackstraße ausgebildet ist.

Bei der Festsetzung der Breite für die Straße Im Weidengrund war von folgenden Voraussetzungen auszugehen:

- a) Im vorderen Bereich wehrt sich der Eigentümer der beiderseits des vorhandenen ca. 4 m breiten Weges gelegenen Flächen gegen die Verbreiterung der Straße. Diesen privaten Belangen mußte soweit Rechnung getragen werden, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Daher wird hier eine Mindestbreite gewählt, wie sie sich aus den einschlägigen Richtlinien (RAS-E) ergibt. Dies ist eine Wohnwegbreite von 5,50 m, die in Anbetracht der geringfügigen Bebauung noch als zulässig angesehen werden kann.
- b) Im hinteren Bereich hat die Stadt bereits auf der Grundlage eines Ausbauplanes eine Straßenfläche von 8,50 m erworben. Die benachbarten Grundstückseigentümer haben sich auf diese Straßenbreite mit ihren Außenanlagen eingestellt. Eine Verringerung der Straßenbreite auf 5,50 m stünde daher auch privaten Interessen entgegen. Daher wird der hintere Teil der Straße Weidengrund 8,50 m breit festgesetzt, die Mehrbreite wird benutzt um einen Grünstreifen mit Baumpflanzung anzulegen, der zur Wohnumfeldverbesserung beiträgt.

Im Übrigen sind alle Versorgungseinrichtungen, wie Strom, Wasser und Kanal in der vorhandenen Straße Weidengrund vorhanden.

#### VI. Die bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend der schon vorhandenen Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung und einer relativ geringfügigen Ausnutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,5) festgesetzt. Im östlichen Planbereich wird als Übergang zur

außerhalb des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzung eine Zone Mischgebiet ausgewiesen.

#### VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die von der Stadt für die Verbreiterung der Straße Weidengrund erforderlichen Flächen auf dem Verhandlungswege zu erwerben. Nur wenn der Erwerb auf freiwilliger Basis auf unüberwindbare Schwierigkeiten stößt, soll die Anwendung des 5. Teiles des Bundesbaugesetzes (Enteignung) infrage kommen.

#### VIII. Kostenschätzung und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

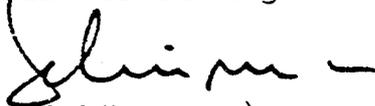
1. Grunderwerb	=	21.000,--	DM
2. Straßenbau	=	535.000,--	DM
Straßenentwässerung	=	<u>557.000,--</u>	DM
Gesamtkosten:		1.113.000,--	DM

Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme in das mittelfristige Ausbauprogramm 1985 einzuplanen.

Lüdenscheid, den 05.01.1982

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Schünemann)

Techn. Beigeordneter

