

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 573 "Bräuckenwiese in der Fassung der 1. Änderung"

#### 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan Bräuckenwiese setzt ein Gewerbegebiet beiderseits der Elbinger Straße fest. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war noch nicht bekannt, ob größere oder kleinere Gewerbebetriebe hier untergebracht werden sollen. Inzwischen hat sich herausgestellt, daß ein größeres Fuhrunternehmen hier angesiedelt werden soll, das z.Z. in der Innenstadt untergebracht ist.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind für dieses Unternehmen zu klein bemessen. Daher muß der Bebauungsplan in der Weise geändert werden, daß größere zusammenhängende überbaubare Flächen entstehen.

#### 2. Einfügung in die überörtliche Planung

Die beabsichtigten Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht z.Z. der Bebauungsplan Nr. 573 "Bräuckenwiese", der seit dem 01.02.1973 rechtsverbindlich ist. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der ersten Änderung sollen an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen treten.

#### 4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Im Norden des Plangebietes liegt außer einem Waldgebiet der Damm der ehemaligen Kreisaltenaer Eisenbahn. Östlich wird das Gebiet begrenzt von der B 229, im Süden liegen das Regenrückhaltebecken und östlich der Planbereichsgrenze zieht sich ein Gewerbegebiet entlang der Königsberger Straße.

Das ursprünglich im Plangebiet verlaufende Tal ist weitgehend durch Erdmassen aufgeschüttet und in eine ebene Fläche verwandelt worden. Die früher in diesem Bereich verlaufenden Bäche wurden verrohrt.

#### 5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die innerhalb des Planbereiches liegenden Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei sind die Flächen entlang der Königsberger Straße, die relativ dicht zu Wohngebieten liegen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Zusatz "nicht wesentlich störend" festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 2 Geschossen und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und einer Grundflächenzahl von 0,8 auf die künftigen Ansprüche eines Gewerbegebietes ausgelegt worden.

Im Norden reicht der Wald in das Plangebiet hinein, der als Fläche für Forstwirtschaft vorgesehen ist.

Von Westen her schiebt sich noch ein Teil der Grünfläche in das Plangebiet, die den bestehenden Bachlauf, der von Westen her auf das Plangebiet zufließt, umgibt. Der südliche Teil dieser öffentlichen Grünfläche ist als Kleingartengebiet festgesetzt. Der nördliche Teil als Parkanlage. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah einen ca. 20 m breiten Grünstreifen vor, der von der Grünfläche aus quer durch das Gewerbegebiet sich bis zur bestehenden B 229 erstrecken sollte. Dieser Grünstreifen ist nunmehr nicht mehr vorgesehen, da er die Gewerbeflächen so stark zerteilte, daß nur kleinere Unternehmungen hier Platz finden konnten. Der größte Teil des ehemaligen Grünstreifens ist dem Gewerbegebiet zugeschlagen worden. Lediglich von Westen her ist eine 5 m breite Fußwegefläche eingepflanzt, die eine Verbindung von der Grünfläche zur Elbinger Straße herstellen soll.

Die Beibehaltung des Grünstreifens hätte zur Folge, daß das städtische Fuhrunternehmen, das dringend aus der Stadt ausgesiedelt werden muß, an dieser Stelle nicht untergebracht werden könnte. Dieses Sanierungsziel ist für die Stadt wichtiger als die Durchführung dieses relativ schmalen und unbedeutenden Grünstreifens, der ohnehin aus landschaftsplanerischen Gründen nicht sinnvoll erschien. Dieser Grünstreifen war daher auch nicht im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

Auf der Ostseite des Plangebietes ist die künftige Trasse einer geplanten neuen B 229 dargestellt, die nach den Plänen des Landschaftsverbandes später einmal von hier aus bis zur Höhenstraße im Bereich der Ortslage Brunscheid geführt werden soll. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah vor, daß die Baugrenzen des Gewerbegebietes von dieser geplanten B 229 einen Abstand von 20 m einhielten. Nunmehr ist wegen des großen Platzbedarfes des Fuhrunternehmens nur ein Abstand von 7,50 m von der künftigen B 229 vorgesehen. Die Verringerung des Abstandes wurde mit dem für die Planung der B 229 zuständigen Landschaftsverband abgestimmt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird durch die Elbinger Straße erschlossen, die auf der einen Seite an die Königsberger Straße angeschlossen wird und als Stichstraße in das Gebiet hineinführt. Ein Ast der Elbinger Straße mündet in die B 229 ein. Gegenüber dem ursprünglichen Plan wurde die Stichstraße verkürzt und der Wendepunkt nach Süden verlegt. Auf diese Weise sollen größere zusammenhängende überbaubare Flächen für das Gewerbegebiet entstehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist im Rahmen der Erschließung zu regeln. Die Entwässerung geschieht im Trennverfahren.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

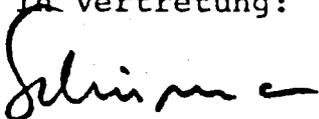
Der größte Teil der innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flächen ist im Eigentum der Stadt. Es werden daher bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließung betragen für Grunderwerb, Straßenbau einschl. Beleuchtung und Kanalisation ca. 850.000,00 DM. 90 % der Kosten werden als Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke finanziert. Die restlichen 10 % beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid im Rahmen des Haushaltsplanes 1979 bereitzustellen.

Lüdenscheid, 03. 04. 78

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:



(Schünemann)  
Techn. Beigeordneter

A 313 18