

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 763 "Am Heicken"

I. Erfordernis der Planaufstellung

Mitte der 60er Jahre wurde von der Gemeinde Lüdenscheid-Land der Bebauungsplan Nr. II "Gevelndorf" durch den Ergänzungsplan 2 a nach Süden hin erweitert. Dabei wurden einzelne Baugrundstücke für Einzelhäuser ausgewiesen, die durch die Straße Im Heicken erschlossen werden.

Bei der Durchführung der Planung zeigte sich, daß die im Bebauungsplan vorgesehene Breite der Straße Im Heicken so nicht durchzusetzen ist. Wegen der Steilheit der Straße und des benachbarten Geländes entstehen umfangreiche Böschungsflächen, die es zu reduzieren gilt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die entstandenen erschließungstechnischen Probleme lösen.

II. Bestand innerhalb des Baugebietes

Die Straße Am Heicken zweigt von der Gevelndorfer Straße nach Süden hin ab und führt zu dem mitten in einer landwirtschaftlichen Fläche gelegenen ehemaligen Bauernhof Am Heicken Nr. 14. Von der Straße Am Heicken zweigen nach Osten und Westen je 2 kurze Stickstraßen ab. Beiderseits der Straße und an den Stichstraßen stehen mehrere eingeschossige Wohnhäuser. Praktisch sind alle von der Straße Am Heicken erschlossenen Grundstücke bebaut.

Die Straße Am Heicken wird nach Süden hin durch einen Schulweg in Richtung Wehberg verlängert. Täglich benutzen daher die Straße Am Heicken eine große Zahl von Schülern auf ihrem Weg zu der im Bereich Wehberg gelegenen Adolf-Reichwein-Schule.

Die Straßenverhältnisse sind außerordentlich steil, daß steilste Straßenstück liegt im Bereich des Hauses Am Heicken Nr. 6 mit ca. 17 %. Am Ende der Straße befindet sich kein Wendeplatz. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Wendefläche wurde von dem Eigentümer des Gebäudes Am Heicken Nr. 10 als Zufahrt zu seinem Vorhaben in Anspruch genommen. Auch der Eigentümer des Hauses Am Heicken Nr. 8 hat Teile der ursprünglich vorgesehenen Straßenfläche als Vorplatz vor seinem Wohngebäude in Anspruch genommen und umfangreiche Böschungen angeschüttet. Aus diesem Grunde sind Teile der Straßenfläche nach Osten auf das gegenüberliegende Grundstück Am Heicken 18 verschoben worden.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der künftige Bebauungsplan soll die bestehende bauliche Nutzung nicht ändern. Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Am Südrand und Ostrand des Plangebietes wird die überbaubare Fläche jeweils geringfügig vergrößert, so daß dort jeweils der Bau eines Wohnhauses möglich wird. Die südliche Fläche ist zum größten Teil, die östliche vollständig im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt.

IV. Erschließung und Ver- bzw. Entsorgung

Die Erschließungsstraße Am Heicken wird als Mischfläche in unterschiedlicher Breite ausgewiesen. Im Eingangsbereich der Straße zur Gevelndorfer Straße wird eine Breite von 4,75 m möglich sein, damit dort Begegnungsverkehr stattfinden kann. Im weiter südlich gelegenen Straßenstück wird die Straße auf eine Breite von 3,50 m gebracht. Eine größere Breite ginge zu Lasten der benachbarten Grundstücke und ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens hier nicht erforderlich. In dem Bereich zwischen den Hausgrundstücken Am Heicken 6, 7 und 18 - wo die Straßen Am Heicken 2 mal rechtwinklig abbiegt und die Steigung besonders hoch ist - wird ebenfalls wieder eine Straßenbreite von 4,75 m ausgewiesen. Das Reststück der Straße bis zu dem neu geplanten Wendeplatz wird wiederum eine Breite von 3,50 m aufweisen.

Durch die Reduzierung des Straßenquerschnittes auf 3,50 m und die Bereitschaft des Eigentümers des Hauses Nr. 18 eine Fläche von 1,00 m Breite zu verkaufen, sind kostenaufwendige Verlegungen von Böschungsflächen nicht mehr erforderlich.

Mit der Anlage des Wendeplatzes am südlichen Ende der Straße Am Heicken wird ein kleiner Teil einer landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen. Da die Anlage des Wendeplatzes auch Vorteile für den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hof bedeutet, weil dann dort nicht mehr wie bisher Fahrzeuge auf dem Hofgelände wenden müssen, wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche nur geringe Nachteile für den Grundstückseigentümer nach sich ziehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist durch vorhandene Leitungssysteme gesichert.

Die Entsorgung im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt z. Z. durch Privatkanäle, die teilweise in Privatflächen liegen. Für eine öffentliche Abwasserentsorgung sind diese Kanäle zu klein. Im Zuge des Straßenausbaues sollen neue Kanäle für ein Mischsystem erstellt werden. Diese werden an die leistungsfähige Kanalisation in der Gevelndorfer Straße angeschlossen. Das

Abwasser wird von dort der Kläranlage "Rahmedetal" des Ruhrverbandes zugeführt.

V. Kosten und Folgeverfahren

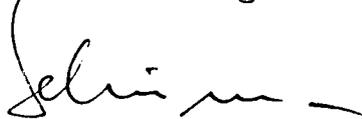
Der Bau der Straße Am Heicken soll so bald wie möglich erfolgen. Voraussichtlich kann die Maßnahme noch im Jahre 1987 durchgeführt werden.

Die für den Straßenbau erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Nur für den Wendeplatz muß eine geringfügige Fläche erworben werden. Die Stadt hofft, diese Fläche auf freiwilliger Basis erwerben zu können.

Für den Bau der Erschließungseinrichtungen werden Kosten in Höhe von 150.000,00 DM veranschlagt.

Lüdenscheid, den 09.03.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Schünemann)
Techn. Beigeordneter

693.87