

Begründung zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 227
-Böddinghauser Weg-

1. Allgemeines

- 1.1 Veranlassung
- 1.2 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand
- 1.3 Lage und Zustand des Plangebietes

2. Planinhalt

- 2.1 Bauliche Nutzung
- 2.2 Erschließung
 - 2.2.1 Verkehr
 - 2.2.2 Versorgung
 - 2.2.3 Entsorgung
- 2.3 Öffentliche Einrichtung

3. Durchführung

- 3.1 Grunderwerb
- 3.2 Kosten

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 216 -In der Ostert- wurde geteilt und für das nördliche Plangebiet ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Nr. 227 -Böddinghauser Weg-"* aufgestellt. Für das restliche Plangebiet wurde der Aufstellungsbeschuß ersatzlos aufgehoben. *23.03.82

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 -Böddinghauser Weg- ist notwendig, um der unverträglichen Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnbebauung und des auf der anderen Seite der Lenne gelegenen Industriebetriebes entgegen zu treten. Die Aufstellung ermöglicht ein Fixieren der Immissionsrichtwerte, um somit das Nebeneinander von Industrie und Wohnen langfristig zu sichern. Außerdem soll dem Bedürfnis nach Schaffung einer von der K 4074 unabhängigen Fuß- und Radwegverbindung zum Schul- und Sportzentrum in Böddinghausen und der Neuanlegung einer Fuß- und Radwegüberführung über die Lenne Rechnung getragen werden.

1.2 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MI-Gebiet dargestellt. Das Baugebiet ist bis auf Baulücken mit Wohnhäusern bebaut, so daß bisher Baumaßnahmen nach § 34 BBauG genehmigt werden konnten. Der Ausbau der K 4074 (Böddinghauser Weg) ist nahezu fertiggestellt.

1.3 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 9,5 ha groß und liegt im Lennetal. Die Grenzen des Plangebietes werden wie folgt beschrieben:

Die Grenze verläuft entlang der Westgrenze der Flurstücke 534, 636, 634, Gemarkung Holthausen, Flur 2, dann in gradliniger Verlängerung nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks 675, entlang dieser nach Osten bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 675, folgt dann der West- und Nordgrenze des Flurstücks 502 (die Lenne), Gemarkung Holthausen, Flur 24, bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 502, von dort gradlinig bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 282, Gemarkung Eiringhausen, Flur 4, die Lenne gradlinig nach Süden überquerend bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 115, Gemarkung Plettenberg, Flur 1, von dort die Scharnhorststraße und die Else gradlinig überquerend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 150, Gemarkung Holthausen, Flur 24, folgt der Ostgrenze des Flurstücks 150 in südlicher Richtung, überquert gradlinig die K 8 (Böddinghauser Weg) bis zur Südgrenze, folgt von dort der Südgrenze des Böddinghauser Weges in westlicher Richtung bis zur Wilh.-Graewe-Straße, überquert gradlinig die Wilh.-Graewe-Straße in westlicher Richtung, folgt der Nordgrenze der Wilh.-Graewe-Straße bis zum südlichen

Grenzpunkt des Flurstücks 349, folgt der Westgrenze des Flurstücks 349 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt, folgt weiter der südlichen Grenze der Flurstücke 348, 374, 209, 264, 262 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 262, von dort gradlinig die Straße "Im Kerkel" überquerend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 41, folgt weiter in westlicher Richtung der Südgrenze der Flurstücke 41, 40, 26, 470, 472, 191, der Ostgrenze in südlicher Richtung des Flurstücks 189, der Südgrenze der Flurstücke 189, 187, Gemarkung Holthausen, Flur 24, folgt weiter der Südgrenze des Flurstücks 303 zum südwestlichen Grenzpunkt desselben Flurstücks, folgt weiter der westlichen Grenze der Flurstücke 303, 704 bis zur Nordwestecke des Flurstücks 704, überquert gradlinig die K 8 (Böddinghauser Weg) bis zum Ausgangspunkt.

2. Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist im südlichen Teil wegen des dort vorhandenen Gewerbegebietes und der unmittelbaren Nähe zu einem außerhalb des Plangebietes liegenden Industriebetrieb als MI-Gebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ist entsprechend dem Charakter für ein Mischgebiet angeglichen. Bis auf eine Ausnahme ist eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise zugelassen, wobei für die Grundflächenzahl sowohl wie für die Geschößflächenzahl jeweils die Höchstwerte der BauNVO zugelassen werden (GRZ = 0,4 und GFZ = 1,0).

Um die benötigten Flächen für den geplanten Fuß- und Radweg planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, Teilflächen des Sägewerksbetriebes mit in den Bebauungsplan einzubeziehen. Einer Einbeziehung des gesamten Betriebsgeländes in den Bebauungsplan stehen Verkehrsplanungsprobleme entgegen, die momentan nicht lösbar sind.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Ein Hauptanliegen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung des Uferrandweges entlang der Lenne, der die Verlängerung des im Bebauungsplan Nr. 207 (H 2/1) -Gymnasium- eingeplanten Lennedammweges darstellt. Dieser Weg soll als Fuß- und Radwegverbindung für den Schülerverkehr zum Gymnasium dienen. Außerdem ist die Neuanlegung einer Fuß- und Radwegüberführung notwendig, da die Restnutzungsdauer der bestehenden Brücke nur noch 3 Jahre möglich ist.

Der Steinertweg wird für den Fahrzeugverkehr vom und in dem Böddinghauser Weg angebunden. Die Grundstücke werden von der Straße Am Hallenbad aus erschlossen, damit eine der beiden so dicht aufeinander folgenden Einmündungen in den Böddinghauser Weg wegfällt.

2.2.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der Wassergenossenschaft Böddinghausen und der Stadtwerke; die Stromversorgung durch das Kommunale Elektrizitätswerk Mark AG, Hagen.

2.2.3 Entsorgung

Das anfallende Abwasser wird über die städt. Kanalisation zur Kläranlage des Ruhrverbandes in Ohle geleitet. Im Zuge des Ausbaus der geplanten Straße in der Ostert muß ein Abwasserkanal erstellt werden.

2.3 Öffentliche Einrichtung

Als öffentliche Einrichtung ist in Verbindung mit dem schon erläuterten Uferrandweg die Schaffung einer Grünanlage auf dem nichtbebauten Grundstück an der Lenne vorgesehen, um diesen Weg und die neu geplante Fuß- und Raswegüberführung entsprechend gestalten zu können und von der Kreisstraße durch einen Grünstreifen abzutrennen.

3. Durchführung

Der Kreisstraßenbau ist innerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Bau des Uferrandweges soll, soweit er noch nicht abgeschlossen ist, im Zuge der Neuanlage der Fuß- und Radwegüberführung erfolgen. Die weiteren Maßnahmen im Plangebiet werden erfolgen, sobald die Dringlichkeit es erfordert.

3.1 Grunderwerb

Der Grunderwerb für die benötigten Flächen und Gebäude, für die projektierten Straßen und Fußwege soll nach Möglichkeit im Zuge der gütlichen Einigung oder im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 BBauG erworben werden. Wo dies allerdings nicht möglich ist, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

3.2 Kosten

Ausbau des Steinertweges	130.000,--	DM
Ausbau der Lenneuferpromenade	300.000,--	DM
Fuß- und Radwegüberführung	600.000,--	DM
Kosten des Kanalbaus (Hauptsammler)	<u>2.100.000,--</u>	DM
	3.130.000,--	DM
	=====	

Bei der Kostenermittlung handelt es sich um reine Baukosten. Zuschüsse und Erschließungskosten sind nicht berücksichtigt.

1.A.

Graote

277