

## B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Berger Straße/Wemberweg" der Stadt Erwitte im Ortsteil Erwitte

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Osten von Erwitte südlich der B 1 und ist ca. 1,25 ha groß und Teil des Gesamtplanes. Seine östliche Grenze bildet der Triftweg, im Süden reicht das Gebiet bis an den Grüngürtel des Hohlweges, im Osten verläuft die Grenze entlang eines befahrbaren Wohnweges, während die nördliche Grenze südlich der Hauszeile an der B 1 entlang läuft.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

### 2. Ursachen und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde im Jahre 1987 rechtskräftig und sah für die im Änderungsbereich liegenden überbaubaren Flächen eine Erschließungsstraße vom Triftweg als Sackgasse vor. Eine Realisierung dieser Erschließung scheiterte jedoch bis heute an der Weigerung des Grundstückbesitzers von Flurstück 103, sein Grundstück für Straßenbaumaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, daß die Stützmauer aus Natursteinen entlang des Flurstücks 103 am Triftweg als charakteristisch für diesen Teil des Ortes angesehen werden muß, und in seiner Gesamtheit erhaltenswert anzusehen ist. So soll nun durch eine Erschließung von der östlichen Seite des Änderungsbereiches die Möglichkeit für eine Bebauung des Gebietes erreicht werden.

### 3. Städtebauliches Konzept

In den Grundzügen, d. h. Anordnung und Größe der überbaubaren Flächen bleibt die bisherige Gebietsstruktur erhalten, jedoch soll durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen der ruhige Innenbereichscharakter entlang der Erschließungsstraße unterstrichen werden und zu einer Reduzierung der Immissionen führen. Die ca. 600 qm großen Grundstücke sollen mit ihren überwiegend 168 qm überbaubaren Flächen der Eigentumsbildung in Form von Einfamilienhäusern dienen und nicht durch den Bau von Häusern mit Kleinwohnungen als Renditeobjekte zu einer ungewollten Verdichtung beitragen.

Auf die Festsetzung der Garagenstandorte wurde im Änderungsbereich verzichtet, da dadurch die individuelle Planung der Bauherren eingeschränkt wird und in der Praxis oftmals vereinfachte Änderungen oder Befreiungen zu einer Aufhebung der festgesetzten Standorte führen.

Um die schon erwähnte Stützmauer zu sichern, wird für diesen Bereich eine Ein- und Ausfahrtbeschränkung festgesetzt, so daß damit weitgehendst eine Zerstörung der Mauer vermieden wird.

#### 4. Erschließung

Die neu geplante Erschließungsstraße bindet das Gebiet an der Ostseite an die B 1 an. Der Ausbau erfolgt durch Verbreiterung eines vorhandenen Wohnweges auf 5,5 m im Einmündungsbereich zur B 1 und nach einer Engstelle von 3,5 m im Einmündungsbereich der abknickenden Straße nach Westen. Diese soll in einer Breite von 4,75 m mit Versätzen zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage geplant, die so dimensioniert ist, daß auch Müllfahrzeuge und kleinere Lkw drehen können.

#### 5. Sonstiges

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich und erscheinen in der Legende des Plan- teiles.

#### 6. Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.1993 bis 17.12.1993 statt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 16.11.1993 hingewiesen.