

1. PLANGEBIET

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt im Südosten der Stadt Erwitte, südlich der Bundesstraße 1 in einer Tiefe von ca. 200 - 300 m zwischen der Berger Straße (L 735) und dem Wembernweg und eine Bautiefe über diesen hinaus nach Osten. Es liegen die Straßen Jägerpfad, Triftweg und Alter Hellweg im Planinneren.

2. URSACHEN DER PLANUNG

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Erwitte und konkrete Bauwünsche im Plangebiet veranlaßten den Rat der Stadt Erwitte diesen Plan aufzustellen. Zugleich soll die städtebauliche Ordnung für den Planbereich abgeklärt und festgelegt werden.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Entlang der B 1 ist durchgehend Lückenbebauung vorhanden, die sich zum Teil bis an den Alten Hellweg erstreckt. Landwirtschaftliche Betriebe, Tankstelle, Gaststätten und ähnliches sowie Wohnhäuser und die Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes befinden sich hier. An der Berger Straße, im Bereich des Jägerpfades und des Wembernweges sind einige Wohngebäude errichtet worden. Die noch unbebauten Flächen im Inneren des Plangebietes werden z. Z. landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan ist ein Streifen entlang der B 1 (Hellweg) als gemischte Baufläche dargestellt, bis auf den Bauhof der Straßenverwaltung, der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Dementsprechend wird der nördliche Bereich als Mischgebiet, soweit landwirtschaftliche Betriebe darin enthalten sind, als Dorfgebiet und als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das übrige Gelände wird entsprechend der Wohngebietsausweisung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die trennende Grünfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche wird zugleich als Kinderspielplatz vorgesehen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet rundet die Ortslage von Erwitte nach Südosten ab. Entlang der B 1 zwischen Triftweg und Wembernweg wird wegen der dort bereits vorhandenen und geplanten Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt, das unterbrochen wird durch die Gemeinbedarfsfläche (FG) für die Straßenmeisterei.

Da im nordwestlichen Teil landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, wird dieser Streifen am Hellweg und die Hoflage an der Berger Straße südlich des Alten Hellweges als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Entsprechend der weitgehend vorhandenen Bebauung wird entlang des Hellweges, der Berger Straße und östlich am Wembernweg zweigeschossige offene Bauweise als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

Die bestehenden Verhältnisse an der B 1 und L 735 (3) lassen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht zu. Durch die starke Verkehrsbelastung dieser Straßen, die sich auch voraussichtlich in den nächsten 10 Jahren nicht wesentlich verändern wird, sind daher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG - passiver Lärmschutz - notwendig. Zur Hochrechnung der Geräuschimmissionen für das Zieljahr 1991 wurden die DTV-Werte der Großzählung 1985 zugrundegelegt. Die Prognosebelastungen wurden nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Entwurf 1971 ermittelt, die für Allgemeines Wohngebiet (WA) einen Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) in dB(A) Tag 55, Nacht 40 vorsieht und als Höchstgrenze nicht überschritten werden soll. Für Dorfgebiet (MD) und für Mischgebiet (MI) sind als Höchstgrenze dB(A) Tag 60, Nacht 45 festgelegt.

Berechnungsdaten tägliche Verkehrsmengen (DTV Belastungen)

Hellweg (B 1)	DTV 8300	davon 10 % Güterverkehr
Berger Straße (L 735)	DTV 3068	davon 20 % Güterverkehr

Nach DIN 18005 ist mit folgenden mittleren, stündlichen Verkehrsmengen (n) zu rechnen:

Tagsüber: $Mt = DTV \times 0,9/16$
Nachts: $Mn = DTV \times 0,1/8$

Hellweg (B 1)	8300	= Mt 467	Mn 104
Berger Straße (L 735)	3068	= Mt 173	Mn 38

Als Fahrgeschwindigkeit (v) ist wegen der vorhandenen und auch in Zukunft nicht zu ändernden Ortsdurchfahrten dieser Straßenabschnitt berechnet:

Hellweg (B 1) und
Berger Straße (L 735) v PKW = 50 km/h n_v LKW = 50 km/h

Berechnungsverfahren

Der Mittelungspegel L_{Am} am Immissionsort (Wohngebäude) wurden nach DIN 18005 Entwurf 1971 unter Berücksichtigung folgender Werte ermittelt.

v = Geschwindigkeit PKW/LKW (km/h)
 n = durchschnittliche Anzahl der PKW/LKW pro Stunde
 ΔL_s = Korrektur für Geräuschpegeländerung durch Änderung der Entfernung Fahrbahnmitte zum Immissionsort
 ΔL_∞ = Korrektur für Geräuschpegeländerung durch Abschirmung

Es wurde am Hellweg und an der Berger Straße in einer durchschnittlichen Tiefe von 50 m Schallpegelwerte zwischen Tag 55 dB(A) und 68 dB(A), Nacht 40 dB(A) und 61 dB(A) ermittelt. Hieraus leiten sich Überschreitungen im WA-Gebiet von max. 13 dB(A) (Tag) / 21 dB(A) (Nacht) und im MI-Gebiet bzw. Dorfgebiet von 8 dB(A) (Tag) und 16 dB(A) (Nacht) ab.

Die Geräuschmissionen der Landesstraßenmeisterei wurden durch das Gewerbeaufsichtsamt überprüft. Hierbei wurde festgestellt, daß nur bei den unmittelbar westlich und südwestlich am Bauhof angrenzenden Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In diesem im Plan mit "A" bezeichneten Bereichen sind bei den geplanten baulichen Anlagen entlang der B 1, der L 735 und der Landesstraßenmeisterei alle schutzbedürftigen Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auf der straßenabgewandten bzw. bauhofabgewandten Seite anzuordnen.

Alle Fenster mit Sichtbeziehung zur B 1, zur L 735 und zur Landesstraßenmeisterei müssen der Schallschutzklasse 2, DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- und der VDI-Richtlinie 2719 -Schallschutzdämmung von Fenstern- entsprechen. Auf der Grundlage der vorgenannten Berechnung ist das bewertete Schalldämm-Maß von 30 dB(A) der Schallschutzklasse 2 ausreichend.

Im Kreuzungsbereich der Straßen Hellweg, Berger Straße und Alter Hellweg treten erhöhte Geräuschmissionen auf. In dem Bereich wurden Schallmissionswerte Tag bis 72 dB(A) und Nach bis 65 dB(A) ermittelt. Hier wird für die Fenster mit Sichtbeziehung zu den Straßenräumen die Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 -Schalldämmungsmaß 35 dB(A)- erforderlich. Der belastete Bereich wird im Bebauungsplan als "B" ausgewiesen.

Das übrige Gelände wird allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger offener Bauweise. Es soll hier der großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entsprochen werden, wobei die Nutzungsmöglichkeiten nicht so eng begrenzt werden sollen, wie in reinen Wohngebieten.

Je Wohngebäude sollen im Plangebiet nicht mehr als zwei Wohnungen geschaffen werden, um zu verhindern, daß durch größere Wohngebäude an nicht beabsichtigter Stelle der Gebietscharakter gestört wird.

Die Eigenart des Wohngebietes soll auch gewahrt werden, indem die im § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen hier nicht zugelassen werden.

Gegliedert wird das Plangebiet durch die tief eingeschnittenen Wege Triftweg und Alter Hellweg. Der vorhandene Bewuchs auf den Böschungen soll erhalten und ergänzt werden durch verbindliche Ausweisungen. Auch innerhalb der Verkehrsflächen sind Pflanzungen zur Belebung des Baugebietes vorgesehen.

Zur offenen Landschaft hin nach Süden und Osten sind zu pflanzende Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Sie sollen das Plangebiet entsprechend in die Landschaft einbinden.

Im westlichen sowie im östlichen Bereich des Baugebietes ist jeweils ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der von den Kindern in zumutbaren Entfernungen zu erreichen ist. Die Spielplätze ergänzen zugleich die gliedernde und einfassende Begrünung.

6. ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Geländes bilden die B 1 (Hellweg) und die in sie einmündenden Straßen L 735 (Berger Straße), Triftweg und Wembernweg.

Ungefähr 150 m südlich der B 1 ist an der Berger Straße heute eine Verengung vorhanden. Damit dort das ortsbildprägende Fachwerkhaus erhalten werden kann, wird die Fahrbahn hier 5,50 m begrenzt, so daß mit verringerter Geschwindigkeit, die ohnehin vor der Einmündung in die B 1 erforderlich ist, in beiden Fahrtrichtungen gefahren werden kann. Um hier auf beiden Seiten Bürgersteige (1,50 m breit) durchführen zu können, wird ein Anbau des alten Gebäudes abgebrochen.

Diese Fahrbahnbreite von 5,50 m wird nach Süden bis zum Rand des Plangebietes ausgewiesen. Sie ist dann noch bis zur Lönsstraße weiterzuführen. Dadurch und durch weitere Gestaltung des Straßenraumes (Baumpflanzungen und Herausheben der Knotenpunkte im Belag) soll der Verkehr dieser Straße beruhigt, die Fahrgeschwindigkeit gedrosselt werden.

Die innere Erschließung wird gebildet durch die vorhandenen Wege Triftweg, Jägerpfad, Alter Hellweg und durch neu zu schaffende Wohnwege, im Westen als Erschließungsschleife, die an einer freigehaltenen Stelle an die Berger Straße anschließt, im übrigen durch Stichwege. Es ist hierfür ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, um die Verkehrsgefahren auf ein Mindestmaß einzuschränken und damit der Verkehrsraum als Begegnungs- und Aufenthaltsraum von den Bewohnern genutzt werden kann.

Fußwege verbinden die einzelnen Wohnbereiche untereinander und mit den Spielplätzen. Der Alte Hellweg bleibt im östlichen Teil mit den bepflanzten Böschungen als Erholungsraum frei von KFZ-Verkehr.

Für den ruhenden Verkehr ist auf jedem Bauplatz eine Doppelgarage an geeigneter Stelle vorgeschlagen. Darüber hinaus sind öffentliche Parkstände innerhalb der Wohnwege ausgewiesen.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Erweiterung des Versorgungsnetzes der Lörmecke Wasserwerke.

Ebenso wird das Kanalnetz in das Plangebiet hinein erweitert, um das anfallende Abwasser schadlos zu beseitigen.

Aufgrund der geologischen Struktur hält das geologische Landesamt es für möglich, daß es bei tieferen Baugruben zu unkontrollierbaren starken Grundwasserausflüssen kommen kann. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan übernommen worden, obwohl wegen der zahlreichen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen vorhandenen Bebauung und wegen der tief eingeschnittenen Hohlwege die Gefahr nicht so groß erscheint.

8. STROMVERSORGUNG, TELEFONANSCHLÜSSE

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird gewährleistet durch Erweiterung des Netzes der VEW und durch den ausgewiesenen Standort einer Trafostation.

Das Telefonnetz der deutschen Bundespost wird in das neue Baugebiet hinein ausgedehnt.

Die Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden. Die dazu erforderlichen Vereinbarungen wird die Stadt mit den Versorgungsunternehmen abschließen.

9. GASVERSORGUNG

Das Gebiet wird voll mit Gasversorgung ausgestattet durch Erweiterung des Netzes der VEW.

10. DENKMALPFLEGE

Der alte Hohlweg wird zwischen Triftweg und Wembernweg wegen seiner überregionalen Bedeutung in der Verkehrsgeschichte mit den angrenzenden Böschungen als Baudenkmal ausgewiesen. Im weiteren Verlauf nach Westen ist der Eindruck des alten Weges durch Straßenbefestigung und Bebauung mit Eingriffen in die Böschung schon stark verwischt. Um hier nicht die Verkehrsflächen verbreitern zu müssen und um zu verhindern, daß durch die enge, gerade Führung Verkehrsprobleme und -gefahren entstehen, wird innerhalb der Wegeparzelle ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Einzelheiten des Ausbaues sollen mit dem Landeskonservator abgestimmt werden.

Um den Eindruck des denkmalgeschützten alten Hellweges nicht zu stören, wird beiderseits davon ein Streifen von 6 m ausgewiesen, der freizuhalten ist von Bebauung, Garagen und sonstigen Nebenanlagen.

Die Häuser Berger Straße Nr. 1 und Hellweg Nr. 33, 41 und 43 werden entsprechend der Anregung des Landeskonservators als erhaltenswerte Gebäude gekennzeichnet.

Mit Rücksicht auf die alten Gebäude wird in dem Bereich zwischen Berger Straße und Triftweg entlang des Hellweges und beiderseits des alten Hellweges die zulässige Dachneigung auf 45 - 50° festgesetzt.

Bezüglich möglicher Bodenfunde enthält der Plan folgenden Hinweis:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG), um dem Museum Gelegenheit zur Auswertung der Bodendenkmäler zu geben.

11. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt werden durch den Ausbau des Plangebietes voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- Grunderwerb für Verkehrsflächen einschließlich der Fußwege ca. 140.000,--
- Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich der Fußwege ca. 865.000,--
- Straßenbeleuchtung ca. 40.000,--
- Grunderwerb für Spielplätze ca. 40.000,--
- Ausbau der Spielplätze ca. 30.000,--
- Ausbau des Kanalnetzes ca. 340.000,--

12. FINANZIERUNG

Soweit die Kosten nicht durch Anliegerbeiträge gedeckt werden können, werden sie im Haushaltsplan der Stadt ausgewiesen.

13. BODENORDNUNG

Es wird in Erwägung gezogen, für Teilbereiche des Plangebietes Umlegungsverfahren durchzuführen.

14. BÜRGERBETEILIGUNG

Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan wurde in einer Bürgerversammlung am 16. Dezember 1982 im Rathaus in Erwitte den Bürgern vorgestellt. Dabei wurden denkbare Alternativen erörtert. Die vorgebrachten Wünsche und Bedenken wurden in einer Niederschrift festgehalten. Den Versammlungsteilnehmern wurde zugesagt, daß ihre Äußerungen zu dem Plan in die weiteren Beratungen einfließen werden.

KREISPLANUNGSAMT SOEST, 7. Oktober 1986

v. Schroeder
Kreisoberbaurat