

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Niedersfeld" der Stadt Erwitte

1. PLANGEBIET

Es liegt im Nordwesten der Stadt Erwitte, westlich des Weckinghauser Weges, südlich der Straße Im Niedersfeld, nördlich der Bebauung an der Nordseite des Pappelweges und östlich der Bebauung an der Ostseite des Rotdornweges.

Im Plangebiet liegen die Grundstücke: Erwitte, Flur 4 Nr. 5 und 6.

2. URSACHEN DER PLANUNG

Der dringende Bedarf an Baugrundstücken für Eigenheime und die Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers veranlaßten die Gemeinde, den Bebauungsplan aufzustellen. Das Gelände ist besonders geeignet, weil ringsherum bereits Erschließungsstraßen und daran Wohnbebauung vorhanden sind.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bebauung ist im Gebiet nicht vorhanden. Im Westen, Süden und Osten grenzt vorhandene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung an das Plangebiet. Im Norden liegt jenseits der Straße "Im Niedersfeld" ein unbebautes Grundstück, das rechtskräftig als WR ausgewiesen ist.

Vom Rotdornweg im Westen her ist zwischen den bebauten Grundstücken ein 10 m breites Grundstück für den Anschluß einer Erschließungsstraße von der Gemeinde schon früher erworben worden.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet liegt inmitten einer großen Fläche, die im gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist. Dementsprechend wird es im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend dem Wunsche der Baubewerber werden im Plangebiet freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen, wie sie auch in der Umgebung vorhanden sind, als allgemeines Wohngebiet.

Es ist eingeschossige Bauweise mit Sattel- und Walmdächern festgelegt. Dies entspricht ebenfalls der überwiegend gewünschten Bauform.

Die Dachneigung wurde begrenzt auf 30-38°. Damit soll erreicht werden, daß die entstehenden Häuser zueinander und zu den vorhandenen passen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist begrenzt durch die überbaubaren Flächen und durch Höchstwerte der Grundflächen- und der Geschößflächenzahl entsprechend § 17 der Bau-nutzungsverordnung.

Ein kleiner öffentlicher Spielplatz für kleine Kinder ist in der Mitte des Neubaugebietes vorgesehen, um den Kindern in erträglicher Entfernung Spielmöglichkeiten zu schaffen, die sie erreichen können, ohne Verkehrsstraßen überqueren zu müssen.

Eine Begrünung des Wohnbereiches im Inneren ist im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße vorgesehen.

6. ERSCHLIESSUNG

Entlang der bereits ausgebauten Straßen "Weckinghauser Weg" und "Im Niedersfeld" die daran vorgesehene Bebauung von diesen Straßen aus erschlossen. Der Weckinghauser Weg ist eine Kreisstraße (K 48) und liegt hier in der Ortsdurchfahrt. An vielen Stellen bestehen direkte Zufahrten zu bebauten Grundstücken. Es erscheint deshalb und auf der Verkehrsbedeutung der Straße möglich, auch im Plangebiet direkt anzubauen. Außerdem wird der vom Rotdornweg her vorhandene Straßenansatz als Stichstraße in das neue Baugebiet hinein verlängert. Sie ist als verkehrsberuhigter Wohnweg geplant, damit Störungen und Gefahren durch den KFZ-Verkehr so gering wie möglich gehalten werden und der Verkehrsraum zugleich den Bewohnern zum Aufenthalt und zur Begegnung dienen kann. Er wird ausgestaltet durch Grünpflanzungen und durch Wechsel im Belag der befestigten Flächen.

Dieser Wohnweg erhält eine kurze Fußwegverbindung zum Weckinghauser Weg, um den Bewohnern größere Umwege zu ersparen, wenn sie zum Stadtzentrum gehen. Außerdem stellt der Fußweg die Verbindung zum Spielplatz für die Bewohner am Nord- und Ostende dieses Wohngebietes dar.

Einige öffentliche Parkplätze sind im Inneren des Plangebietes ausgewiesen.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Baufläche für eine Doppelgarage in der Nähe der Straßen festgelegt. Dadurch sollen Beunruhigungen der Wohnbereiche durch die Fahrlässigkeit auf ein Mindestmaß eingeschränkt werden. Außerdem sollen die einzelnen Bauherren im voraus übersehen können, wie sich ihre Nachbarschaft gestalten wird.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Die Wasserversorgung wird, soweit sie noch nicht vorhanden ist, durch Erweiterung des Netzes der Lörmecke Wasserwerke hergestellt.

Ebenso wird durch Ergänzung des Kanalnetzes die Entwässerung ermöglicht, wo nicht an die außenherum vorhandenen Kanäle unmittelbar angeschlossen werden kann.

8. STROMVERSORGUNG, TELEFONANSCHLÜSSE

Das Plangebiet wird durch Anschluß an das vorhandene Netz der VEW und durch Erweiterung des Netzes sichergestellt.

Es wird damit gerechnet, daß die Post das Fernsprechnet in das Plangebiet hinein verlegt.

Die Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde die entsprechenden Vereinbarungen abzuschließen.

9. GASVERSORGUNG

Die in Erwitte vorhandene Gasversorgung der VEW soll in das Plangebiet hinein geleitet werden, soweit nicht am Niedersfeld und am Weckinghauser Weg an die bestehende Leitungen angeschlossen werden kann.

10. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Gemeinde entstehen durch den Ausbau des Plangebietes nach dem Kostenstand von 1981 voraussichtlich folgende Kosten:

Ankauf von Gelände für Erschließungsstraße und Fußweg	28.000,-- DM
Ankauf von Gelände für Spielplatz	7.000,-- DM
Ausbau der Erschließungsstraßen mit Parkbuchten und Straßenbegleitgrün	200.000,-- DM
Ausbau des Spielplatzes	10.000,-- DM
Ausbau der Kanalisation und der Straßenentwässerung	60.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	16.000,-- DM

11. FINANZIERUNG

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

12. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da die beiden Grundstücke einem Besitzer gehören.

13. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 14. April 1981 fand im Rathaus in Erwitte eine Bürgerversammlung statt, in der ein Vorentwurf zu dem Bebauungsplan vorgestellt wurde und Alternativen dazu aufgezeigt wurden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden erörtert und in einer Niederschrift festgehalten. Es wurde den Bürgern zugesagt, daß ihre Vorstellungen in die weiteren Beratungen eingehen werden.

Kreisplanungsamt Soest, 28. August 1981
ergänzt am: 11. Nov. 1981


Küppers (Kreisbaudirektor)