

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 14  
"Marketendergasse" der Stadt Erwitte  
im Ortsteil Erwitte

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet in der Flur 26 der Gemarkung Erwitte liegt zwischen der Lakenkuhle, Reddagstraße und Schillerstraße südlich der B 1 und des Ortskernes der Stadt Erwitte, beiderseits der Marketendergasse.

Es ist ca. 0,9 ha groß und das Gelände steigt von Osten nach Westen um ca. 3,0 m.

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Reddagstraße, verspringt nach Westen über die Schillerstraße und führt weiter entlang der südlichen Grenze der Parzellen 317, 304, 52 und 51 bis zur Lakenkuhle, an diesem Weg weiter Richtung Nordosten bis zum fußläufigen Verbindungsweg zur Marketendergasse.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Planteil ersichtlich.

### 2. Ursachen und Ziele der Planung

Aufgrund eines Bebauungsplanvorschlages von 1980 sind an der Marketendergasse in den darauf folgenden Jahren einige Grundstücke bebaut worden. Diese wurden auf der Grundlage des Entwurfes und im Rahmen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB errichtet.

Da nun weiteres Bauinteresse besteht, soll für den Bereich beiderseits der Marketendergasse, durch einen qualifizierten Bebauungsplan, eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden.

### 3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes liegen Wohnbauflächen, die in der Art ihrer Nutzung vielfältig ausgestattet sind und durch Grünflächen nördlich der Lakenkuhle ergänzt werden.

Die B 1, mit den daranliegenden privaten Versorgungseinrichtungen, verläuft in einer Entfernung von ca. 150 m nördlich des Bebauungsplangebietes.

Im Inneren des Plangebietes nördlich der Marketendergasse, die noch nicht verkehrstechnisch genügend ausgebaut ist, liegen am Anfang und Ende je ein erschlossenes und bebautes Grundstück. Dazwischen sind zwei Grundstücke, die z. Z. gärtnerisch genutzt werden.

Südlich der Marketendergasse befinden sich vier bebaute Grundstücke, während im westlichen Teil drei ungenutzte Brachflächen liegen.

Das Gelände steigt von der Reddagstraße / Schillerstraße um ca. 3,0 m an und fällt an der Nordwest-Seite zur Lakenkuhle in Form einer baum- und buschbestandenen Böschung steil ab.

Es besteht eine fußläufige Verbindung zwischen der Marketendergasse und der Lakenkuhle.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit eingeschränkten Nutzungen festgesetzt werden. Die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu erhalten.

In dem geplanten Bereich können eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 sich in die Umgebung einfügen und durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,5 m über dem natürlichen Gelände eine einheitliche Höhenentwicklung einleiten. Ergänzend soll dabei eine Dachneigung von  $45^\circ \pm 3^\circ$  die Gebäudehöhe beeinflussen, jedoch werden über die Firstrichtung und die Dachform mit Ausbauten keine Festsetzungen getroffen, um individuelle Erscheinungsformen zu ermöglichen, die auch in der näheren Umgebung zu finden sind.

Die überbaubaren Flächen liegen teilweise unter der möglichen Ausnutzungsziffer von GZR 0,3 so daß ein schonender Flächenverbrauch gewährleistet ist. Aus diesem Grund wird auch, bis auf eine Ausnahme, für die noch zu bebauenden Grundstücke der Garagenstandort festgesetzt.

Die Böschung zur Lakenkuhle soll aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit und Vegetation geschützt werden und wird daher als Fläche für den Erhalt von Bäumen gesichert.

#### 6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Reddagstraße/Schillerstraße über die Marketendergasse. Letztere erfüllt reine Anliegerfunktion und ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgestattet.

Der Einmündungsbereich der Marketendergasse in die Reddagstraße ist verkehrstechnisch unbefriedigend und soll durch verkehrslenkenden Maßnahmen entschärft werden. Ein Ausbauvorschlag ist Inhalt des Bebauungsplanes, er hat jedoch keine Verbindlichkeit.

Die Festsetzung der Zufahrten zu den Flurstücken 46 und 136 ist in dieser Form erforderlich, um den Erdaushub für den Grundstücksanschluß (Höhendifferenz ca. 1,5 m von der Straßendecke) so gering wie möglich zu halten und um eine Gefährdung der Bebauung auf den Nachbarparzellen zu vermeiden.

#### 7. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Immissionen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes nicht belastet, so daß Maßnahmen nicht erforderlich sind.

#### 8. Wasserwirtschaft

##### a) Trink und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerkes.

##### b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über das vorhandene Kanalsystem der Marketendergasse.

#### 9. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

#### 10. Kostenschätzung

Die erforderliche Verbreiterung der Marketendergasse und Anlegung des Wendeplatzes erfordert Straßenbaukosten in Höhe von rd. 50.000,00 DM.

Die Verlängerung des vorhandenen Mischwasserkanals verursacht Kosten von rd. 15.000,00 DM.

#### 11. Finanzierung

Durch die Zahlung von Erschließungsbeiträgen wird ein großer Teil dieser Kosten von den Anliegern übernommen.

#### 12. Bodenordnung

Für den westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eingeleitet worden.

### 13. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereiche vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 u. 16 DSchG).

### 14. Bürgerbeteiligung

Um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichten zu können, ist durch öffentliche Bekanntmachung am 11.08.1990 darauf hingewiesen worden, daß der Planentwurf einschließlich Begründung in der Zeit vom 17.08. bis einschließlich 11.09.1990 bei der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht ausliegt. Während dieser Zeit bestand auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.