

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Baumhof" der Stadt Erwitte,
Ortsteil Stirpe

1. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Stirpe, östlich der Landstraße L 748 (Hauptstraße) und südlich der Kreisstraße K 47 (Mühlenwall) und erstreckt sich nach Süden bis an die Straße "Sonnengarten". Im Nordosten grenzt es an den Mühlenbach, im Osten an die dem Mühlenbach vorgelagerten Grundstücke.

Es schließt ein die Grundstücke: Stirpe, Flur 1 Nr. 27 - 28, 29/1, 29/2, 30/2, 30/3, 31/2, 31/3, 32 - 34, 104 tlw., 117 tlw., 118.
Flur 5 Nr. 35, 36 tlw., 53/1, 53/18, 53/19, 53/21, 56, 57/1, 58 - 60, 79 tlw., 107 tlw., 162, 280 - 291.

2. URSACHEN DER PLANUNG

Es besteht in Stirpe ein Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für Wohnbaugrundstücke.

Am östlichen Ortsrand liegt die Hofstelle des ehemaligen Gutes von Fürstenberg. Die Landwirtschaft ist hier reduziert worden. Die Flächen sollen, soweit sie dafür in Frage kommen, für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Zugleich soll der Ortsrand gestaltet und für das gesamte Plangebiet das Baurecht festgelegt werden. Die durch den Ausbau der L 748 entstehenden Eingriffe sollen städtebaulich wieder geheilt werden.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSSE

Im Plangebiet sind entlang der Hauptstraße, dem Mühlenwall und der Kutscherstraße Gebäude sowie das frühere Gutshaus vorhanden. Sie werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Teilweise landwirtschaftliche Nutzung und eine Mühle (in der Nordostecke des Plangebietes) für den örtlichen Bedarf kennzeichnen ein typisches Dorfgebiet. Während die Wohnhäuser an der Kutscherstraße und am Mühlenwall in den letzten Jahren errichtet wurden, gehören die übrigen zum alten Bestand des Dorfes.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan gibt für das Plangebiet entlang der Hauptstraße und des Mühlenwalles Mischgebiet und im östlichen Teil Wohngebiet vor. Da die landwirtschaftliche Nutzung auch auf dem Gutshof (Parzelle 290) im derzeitigen Rahmen ermöglicht werden soll, wird ein gegliedertes Dorfgebiet ausgewiesen, mit MD-W im östlichen Bereich.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die natürliche Begrenzung der Ortsentwicklung nach Osten ergibt sich aus der Grenze des Überschwemmungsgebietes des Glasebaches.

Die ausgewiesene offene Bauweise entspricht der vorhandenen Dorfstruktur. Entlang der Hauptstraße sowie auf den Grundstücken der Mühle und des Gutshofes wird sie entsprechend der vorhandenen Gebäude auf höchstens 2 Geschosse begrenzt. Im übrigen Planbereich wird sie eingeschossig ausgewiesen, weil das z. Z. überwiegend gewünscht wird. Dadurch wird der Ortsrand auch besser in die Landschaft eingebunden.

Als Dachform werden Satteldächer mit $45 - 50^\circ$ Dachneigung ausgewiesen, so wie sie im Ort vorhanden sind. Damit fügen sich die neuen Gebäude in die vorhandene Bebauung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die überbaubaren Flächen und durch die Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl nach § 17 der Baunutzungsverordnung. Dadurch wird erreicht, daß sich die Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen des im Dorf vorhandenen Bestandes hält.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Dieser ist erforderlich, weil in erträglicher Entfernung kein Spielplatz vorhanden ist und um zu vermeiden, daß die Kinder die mit starkem Durchgangsverkehr belastete Hauptstraße überqueren müssen.

6. ERSCHLIESSUNG

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. Wege werden ergänzt durch einen Stichweg in Verlängerung der Kutscherstraße. Sie werden als verkehrsberuhigte Wohnwege vorgesehen, um im Wohngebiet ein Höchstmaß an Ruhe und Verkehrssicherheit zu erhalten und um den öffentlichen Raum auch zum Aufenthalt und zur Begegnung der Bewohner nutzen zu können. Die Verkehrsflächen werden gegliedert durch Pflanzungen und gestaltet durch Wechsel im Belag.

Für den ruhenden Verkehr sind entlang der Erschließungswege öffentliche Parkbuchten vorgesehen. Private Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken anzulegen. Zu jedem Wohnhaus ist an geeigneter Stelle ein Platz für eine Doppelgarage vorgeschlagen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Störende Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem südwestlichen Grundstück und auf dem Gutshof wird noch etwas Landwirtschaft betrieben. Auch die Produktion in der vorhandenen Mühle hält sich im Rahmen dessen, was im Dorfgebiet zulässig ist.

Gebäude entlang der Hauptstraße sollten so gestaltet werden, daß sie für ihre Bewohner die Verkehrsgeräusche der Straße abschirmen.

8. WASSERWIRTSCHAFT

Die Plangebiet grenzt im Osten an das natürliche Überschwemmungsgebiet des Glasebaches.

Die Grundstücke entlang der L 748 haben Anschlußmöglichkeiten an den dort vorhandenen Mischwasserkanal. Die übrigen im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke

müssen aufgrund der Geländegegebenheiten an den geplanten Verbindungssammler zu der neu zu erstellenden Kläranlage in Erwitte angeschlossen werden. Dieser Verbindungssammler soll östlich des Bebauungsplangebietes verlegt werden. Als vorübergehende Lösung der Abwasserbeseitigung bei diesen Grundstücken bietet es sich jedoch an, ein Pumpwerk im Plangebiet zu errichten, das die Schmutzwässer in den Kanal der L 748 pumpt. Das anfallende Regenwasser müßte vorübergehend auf den Grundstücken versickert werden.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Lörmecke Wasserwerke sichergestellt.

9. STROMVERSORGUNG, TELEFONANSCHLÜSSE

Durch Anschluß an das Niederspannungsnetz der VEW wird das Plangebiet mit elektrischem Strom versorgt.

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

Die Leitungen sollen im Plangebiet als Erdkabel verlegt werden. Entsprechende Vereinbarungen beabsichtigt die Gemeinde abzuschließen.

10. GASVERSORGUNG

In Stirpe wird z. Z. das Netz der Gasversorgung von der VEW ausgebaut. Es ist vorgesehen, das Plangebiet einzubeziehen.

11. KOSTENSCHÄTZUNG

Bei der Durchführung des Planes werden nach Kostenstand 1981 vorau sichtlich folgende Kosten entstehen:

- Ankauf von Gelände für den öffentlichen Verkehr	25.000,-- DM
- Ankauf des Geländes für den Spielplatz	7.000,-- DM
- Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung und Bepflanzung	170.000,-- DM
- Ausbau des Spielplatzes	15.000,-- DM
- Ausbau der Kanalisation und der Entwässerung der Verkehrsflächen	210.000,-- DM

12. FINANZIERUNG

Soweit die Kosten nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden können, werden sie im Haushalt der Stadt ausgewiesen.

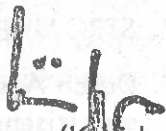
13. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die neuen Baugrundstücke durch Teilung bestehender Grundbesitze entstehen.

14. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 11. Juni 1981 fand in der Gastwirtschaft Würdehoff in Stirpe eine Bürgerversammlung statt. Dort wurden anhand eines Vorentwurfes die Entwurfsgedanken vorgestellt und Alternativen aufgezeigt. Die Wünsche der Bürger wurden erörtert und in einer Niederschrift festgehalten. Es wurde den Bürgern zugesagt, ihre Anregungen und Bedenken in die weiteren Beratungen eingehen zu lassen.

Kreisplanungsamt Soest, 27. August 1981
ergänzt: 10. Juni 1983


Küppers (Kreisbaudirektor)