

BEGRÜNDUNG (§9 Abs. 8 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplan Erwitte Nr. 26 „Posthof“

geändert: 30.04.2019

Stadt: Erwitte

Plangebiet: Gemarkung Erwitte, Flur 26, Flurstücke 385, 388, 395 und 396

1) Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 26 Erwitte „Posthof“ in der Fassung vom 15.07.1999.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Festlegungen im Flächennutzungsplan.

2) Ausgangssituation und Planungsziel der 1. Änderung des B- Planes

In der Sitzung vom 11.04.2019 hat der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Erwitte „Posthof“ beschlossen.

Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Posthof“ dahingehend zu ändern, dass für das noch unbebaute Grundstück auf dem historischen Posthofgelände die Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu fünf Wohneinheiten geschaffen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 14,00 m x 17,00 m zu vergrößern. Als Dachformen werden Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung mit bis zu 38° festgesetzt.

Je Wohneinheit ist eine Mindestanzahl von zwei Stellplätzen festzusetzen. Die gemäß §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GFZ) wird von 50 v. H. auf 100 v. H. erhöht. Die Festsetzung zum Schutz eines Baumes an der östl.

Grundstücksgrenze ist möglichst beizubehalten.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

3) Begründung der Festsetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 betrifft das letzte unbebaute Grundstück im Geltungsbereich des Wohngebietes Posthof. Das Grundstück ist räumlich dem historischen Posthofgelände zuzuordnen und bildet durch die umlaufende Einfriedung aus ortstypischer Bruchsteinmauer und hoher Buchenhecke eine zusammenhängende Grundstückseinheit.

Die im B- Plan 26 festgesetzte Nutzung orientiert sich städtebaulich an den Festsetzungen für den benachbarten Neubaufächenbereich.

Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen größtmäßig für eine Doppel- bzw. Einzelhausbebauung ausgelegt.

Da das zu ändernde Baugrundstück räumlich und aus städtebaulicher Sicht dem historischen Posthofensemble zuzuordnen ist, soll durch Erweiterung der überbaubaren Fläche eine harmonische Eingliederung an die denkmalgeschützte Gebäudekubatur des Posthofes gesichert werden.

Gleichzeitig wird durch die Erweiterung auf maximal fünf Wohneinheiten ein bedarfsgerechtes Wohnangebot in ruhiger Stadtkernlage geschaffen.

Im Stadtgebiet von Erwitte besteht ein Defizit an altenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Erweiterung des Baufensters, die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf max. fünf und die Anpassung der Dachneigungen an die historischen Posthofgebäude. Alle übrigen Festsetzungen des B- Planes Nr. 26 bleiben unverändert.

Erwitte, den _____

Erwitte, den _____

.....

Hr. Linnemann

.....

Hr. Wessel (Bürgermeister)