

BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ERWITTE NR. 56  
„WESTLICH DER BERGER STRAßE“

Mai 2025



Stadt  
Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205  
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN .....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES .....	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
3.1 Landesentwicklungsplan .....	3
3.2 Regionalplan .....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	4
4. ZIEL ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN .....	6
5.1 Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen .....	6
5.3 Gestaltungsvorschriften .....	6
5.4 Grünflächen .....	7
6. ERSCHLIESSUNG .....	7
7. VER- UND ENTSORGUNG .....	7
8. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN .....	7
9. IMMISSIONSSCHUTZ .....	7
10. DENKMALSCHUTZ- UND BODENDENKMÄLER .....	8
11. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMAßNAHMEN ..	8
12. ARTENSCHUTZ .....	9
13. KLIMASCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL .....	10

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

### 1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 19.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 56 „Westlich der Berger Straße“ aufzustellen, um im Plangebiet die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und 1-2 Familienhäusern zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um die Flächen Gemarkung Erwitte Flur 25 Flurstücke 77, 78, 79 und 80

In den letzten Jahren hat der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt aus verschiedenen Gründen im Stadtgebiet und dort vornehmlich im Stadtteil Erwitte erheblich zugenommen.

Bedarf besteht auch an öffentlich gefördertem Wohnraum für einkommensschwächere Personengruppen. Neue Wohnungen in diesem Segment sind in den letzten Jahren nicht in nennenswertem Umfang errichtet worden, weil es an geeigneten bebaubaren Grundstücken fehlt bzw. diese von den Eigentümern nicht bebaut oder für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

In Kenntnis dieser Situation ist nunmehr eine Investorengruppe um die Eigentümerin einer Freifläche an der Berger Straße in Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup> an die Verwaltung herangetreten, dort Baurecht für Ein- und Mehrfamilien zu schaffen. Zwei der Mehrfamilienhäuser sollen kurzfristig im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

Die Stadt Erwitte beabsichtigt auf den Grundstücken an der Berger Straße insgesamt sieben Gebäude zu errichten. Dabei handelt es sich um zwei Einzel- oder Doppelhäuser, ein 4-Familienhäuser, zwei 6-Familienhäuser und zwei 8-Familienhäuser. Die zwei 8-Familienhäuser im Süden des Baugebiets sollen kurzfristig im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Die Verpflichtung der Realisierung wird innerhalb einer noch abzustimmenden Frist festgelegt.

### 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Erwitte. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch vorhandene Bebauung, im Westen durch den Josefkindergarten, im Südwesten durch den ‚Appelteweg‘ und im Osten durch die Berger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 7.500 m<sup>2</sup> groß.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

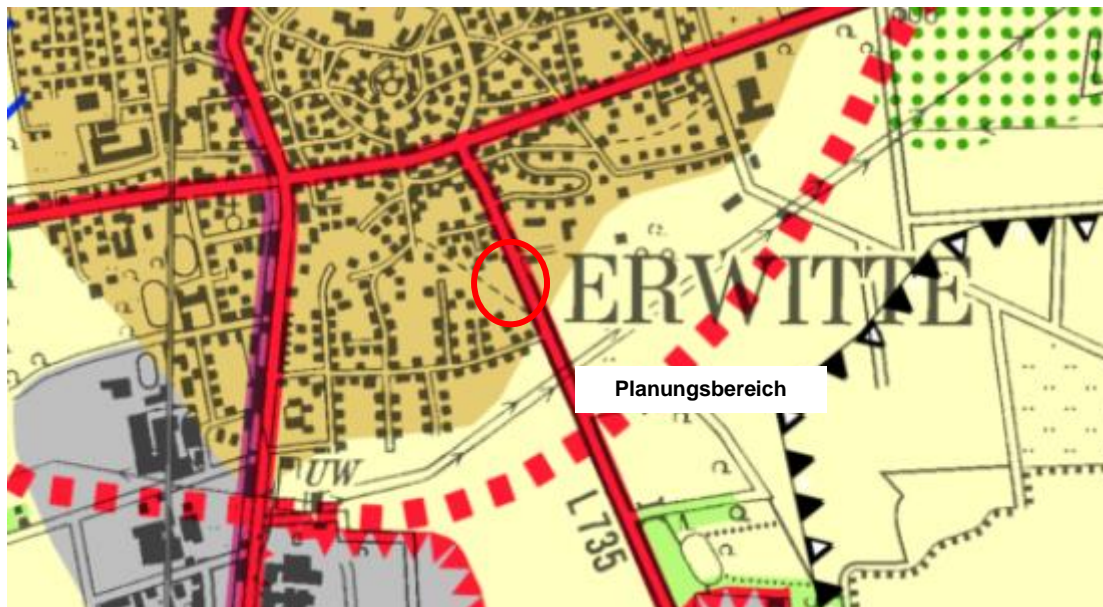
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Eine Neu-aufstellung des LEP trat am 08.02.2017 in Kraft; eine 1.

Änderung wurde im Juli 2019 beschlossen und trat am Tag nach Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW vom 05.08.2019 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar. Das Plangebiet ist als ‚Siedlungsraum‘ vorgesehen.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Aufgrund der Größe des Bereichs ist kein Änderungsverfahren für den Regionalplan erforderlich.

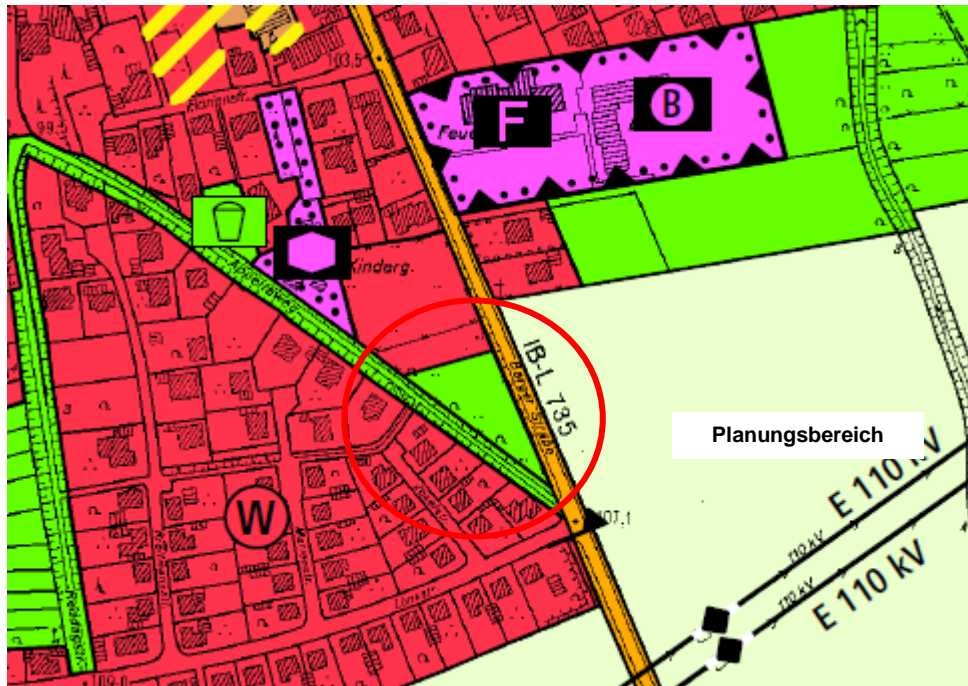


*Auszug aus dem Regionalplan*

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte aus dem Jahr 2009 stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und den restlichen Bereich als „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, sodass der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst wird.



Auszug aus dem Flächenutzungsplan der Stadt Erwitte

#### 4. ZIEL ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 56 „Westlich der Berger Straße“ soll aufgestellt werden, um zentrumsnah zusätzliche Wohnungen und 1-2 Familienhäusern zu ermöglichen.

In den letzten Jahren hat der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt aus verschiedenen Gründen im Stadtgebiet und dort vornehmlich im Stadtteil Erwitte erheblich zugenommen.

Bedarf besteht auch an öffentlich gefördertem Wohnraum für einkommensschwächere Personenkreise. Neue Wohnungen in diesem Segment sind in den letzten Jahren nicht in nennenswertem Umfang errichtet worden, weil es an geeigneten bebaubaren Grundstücken fehlt bzw. diese von den Eigentümern nicht bebaut oder für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Es soll daher auf der ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Fläche an der Berger Straße Baurecht für Ein- und Mehrfamilien geschaffen werden. Zwei der Mehrfamilienhäuser sollen kurzfristig im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

Die Stadt Erwitte beabsichtigt auf den Grundstücken an der Berger Straße insgesamt sieben Gebäude zu errichten. Dabei handelt es sich um zwei Einzel- oder Doppelhäuser, ein 4-Familienhäuser, zwei 6-Familienhäuser und zwei 8-Familienhäuser. Die zwei 8-Familienhäuser im Süden des Baugebiets sollen kurzfristig im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Die Verpflichtung der Realisierung wird innerhalb einer noch abzustimmenden Frist festgelegt. Insgesamt entstehen so 32 neue Wohnungen.

## 5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 19 BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baufenster festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze.

Eine abgestufte Bauhöhe zum Fußweg ‚Appelteweg‘ wird durch Festsetzung von Firsthöhen erreicht. Für die Ein- und Doppelhäuser wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine Firsthöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser gilt eine Geschossflächenzahl von 0,8 eine maximale Firsthöhe von 12,50 m.

### 5.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine sehr gute bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Für das Plangebiet gilt die Braugrenze gem. § 23 BauNVO. Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

### 5.3 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Baugebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung mit mindestens 20°
- Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm versehen werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entfällt, soweit diese solartechnisch genutzt werden. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer ohne Begrünung zulässig.
- Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das abdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten.
- Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.
- Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Grenz ein Grundstück an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind an einer Seite Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

## 5.4 Grünflächen

Es wird ein 10 m breiter privater Grünstreifen im Westen des Plangebietes, angrenzend an den Josefskindergarten festgesetzt. Zudem wird Die ‚Spitze‘ des Planungsgebietes im Süden als private Grünfläche festgesetzt.

## 6. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von der parallel verlaufenden Berger Straße erschlossen. Diese schafft die Anbindung an das im Norden liegende Zentrum und im Süden in Richtung Berge.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Der Planungsbereich kann über die Berger Straße mit Strom- und Wasserleitungen, Gas und Telefon angeschlossen werden. Ob im Rahmen der Erweiterung zusätzliche Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, hängt vom Umfang der Maßnahmen ab und muss vom Vorhabenträger mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den Abwasserkanal in der Berger Straße und dem Appelteweg.

## 8. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Es liegen keine Angaben über Altlasten im Plangebiet vor. Es ist eine Luftbildauswertung durchgeführt worden, bei der keine Kampfmittelbelastung festgestellt worden ist. In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden aber Beschlussflächen festgestellt. Es wird daher folgender Hinweis gegeben: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außerordentlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind ebenfalls zu beachten.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen.

## 10. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 11. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Plangebiet ist von Bebauung umgeben und wird derzeit nur als Wiese und Weide genutzt.

Durch die geplante Bebauung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 – 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereichs und der geplanten Nutzung der Fläche, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, müssen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist. Damit ist dieser vorhandene Gehölzbestand gesichert.

## 12. ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage am südlichen Ortsrand von Erwitte und von Bebauung umgeben keinen potenziellen Lebens- und Nahrungsraum für Vogelarten dar.

Der Planbereich wird als Wiese genutzt, die regelmäßig gemäht wird.

Das Büro Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG hat im Jahr 2024 einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe I durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Erwitte sind potenziell nur planungsrelevante Tierarten betroffen, die die offene Wiesenfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Hier ist jedoch die bestehende Störwirkung durch die umgebende Wohnbebauung und die Berger Straße im Osten zu nennen. Aufgrund dieser Störungen in Verbindung mit der intensiven Bewirtschaftung der Fläche ist nicht von einer Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für offenlandbrütende Arten auszugehen. Im Zuge der östlichen Anbindung an die Berger Straße wird es zur Fällung eines Baumes kommen, die jedoch keine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für horstbrütende Arten aufweisen. Ebenso wurden bei der Ortsbegehung keine Höhlen festgestellt, die für höhlenbrütende Fledermausarten eine Eignung als Sommerquartier darstellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 56 „Westlich der Berger Straße“ werden keine Bereiche beansprucht, die sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Tierarten eignen. Eine vertiefende Prüfung im Sinne der Stufe II ist daher nicht vorzunehmen. Die Artenschutzprüfung ist abgeschlossen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 56 „Westlich der Berger Straße“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.“

### 13. KLIMASCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und –ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, dass, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, ...“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB wonach „die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden,“ ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands ist das Vorhabengebiet der Großlandschaft Westfälische Bucht und Westfälisches Tiefland und der naturräumlichen Haupteinheit „Oberer Hellweg“ mit ozeanischen Klimaeinfluss zuzuordnen. Durch den Einfluss des Meeres besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beläuft sich im betroffenen Landschaftsraum im langjährigen Durchschnitt auf ca. 730 mm, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel ca. 8,8° C; die Januartemperaturen liegen bei 0,5° C und der Juli-Wert wird mit 17,5° C angegeben. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung (s. Klimaatlas NRW).

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten können sich Modifizierungen der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben. Wesentliche Faktoren sind hier u.a. die Art der Vegetationsbedeckung, die Geländestruktur sowie insbesondere der Anteil offener Wasserflächen und versiegelter Bereiche.

Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in unserer Region im Anstieg der Jahresmitteltemperatur, vermehrter Starkniederschlägen und Sturmböen. Registriert wurden ein Temperaturanstieg der durchschnittlichen Jahrestemperatur um 0,8 bis 1 °C, eine Zunahme der Niederschläge während der Winter und zugleich eine Abnahme der Schneedecke. Klimaextreme wie Hitzewellen, Starkniederschläge und

Sturmböen traten vor allem in den letzten 20 Jahren vermehrt auf. Die Folgen sind u.a. Schäden durch Hochwasser und Stürme, schlechtere Ernten durch Hitzewellen, usw. Daher müssen Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels und die Anpassung an die Konsequenzen des Klimawandels Hand in Hand gehen.

Das Vorhabengebiet liegt am südlichen Ortsrand von Erwitte. Da über die in unmittelbarer Nähe sich befindenden Ackerflächen eine nennenswerte Kaltluftbildung stattfindet, ist das Untersuchungsgebiet als Kaltluft bildendes Freilandklimatop einzustufen. Im Rahmen der zusätzlichen Bebauung ist eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich kaum zu erwarten. Mit Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas ist aufgrund der Größe der Fläche nicht zu rechnen.

Erwitte, Mai 2025