

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr.13 "Kampstraße/Gieselerweg"

### 3. vereinfachte Änderung Stadt Erwitte, Ortsteil Bad Westernkotten

Soest, im September 1996

1. **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich bezieht sich nur auf die Flurstücke 269 und 499, die am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets liegen. Die Größe der Fläche beträgt 1050 qm.
  
2. **Ursachen und Ziele der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die og. Fläche eine überbaubare Fläche an der Straße "Ostwall" fest. Schon im damaligen Verfahren wurden Bauwünsche von den Anliegern für den hinteren Bereich in diesem Gebiet geäußert, die aber nicht mehr in den Bebauungsplan übernommen werden konnten, da noch Grundstücksverhandlungen anstanden. Nach dem Abschluß der Grundstückszuordnung reduzierte sich die Hinterbebauung auf den og. Bereich und soll durch diese Änderung festgesetzt werden.

Sie beinhaltet die Ausweisung einer überbaubaren Fläche entsprechend den konkreten Vorgaben eines Architektenentwurfs, innerhalb der eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einem geneigten Dach zwischen 38° und 48° möglich ist, wobei die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden darf. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 3 m zum nördlich verlaufenden Graben wird dabei eingehalten. Um unerwünschte städtebauliche Strukturen zu vermeiden, wird in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Gebiets die Anzahl der Wohnungen auf max. 3 Wohnungen in Wohngebäuden festgeschrieben.

Zur Erschließung des hinteren Grundstücks wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem vorderen Grundstück der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert sowie über die Ausweisung eines Garagenstandorts der zurückliegende Bereich vor Versiegelungen geschützt. Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimischer Art läßt hier Nebenanlagen ebenfalls nicht zu.

Weitere Festsetzungen, die Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, müssen beachtet werden.
  
3. **Eingriffsregelung u. § 51a LWG**

Die bisherige Pflanzfläche wird aufgehoben und durch eine neue ersetzt, wodurch der hintere Bereich verstärkt geschützt wird. Die zusätzliche überbaubare Fläche führt zwar zu weiteren Versiegelungen, sie muß aber unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich wünschenswerten Verdichtung in bestehenden Baugebieten gesehen werden, sodaß es zu keiner wesentlichen Beeinflussung des Öko-

logiehaushalts oder des Landschaftsbildes kommt. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren soll eine Einleitung des Oberflächenwassers in den benachbarten Graben angestrebt werden, der sich aus ökonomischen und ökologischen Gründen als Vorfluter anbietet.

#### 4. **Bürgerbeteiligung**

Da die Änderung nur einen kleinen Bereich erfaßt, wird den unmittelbaren Nachbarn Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des § 3 BauGB eingeräumt.