

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenstraße" der Stadt Erwitte im Ortsteil Bad Westernkotten

### 1. Änderungs- und Erweiterungsbereich

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt südlich vom Schäferkämperweg und umfaßt das Flurstück 333 sowie die hinteren Teile der Flurstücke 177, 192 und 193.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

### 2. Ursachen und Ziele der Änderung und Erweiterung

Die Grundstücke südlich vom Schäferkämperweg sind besonders im östlichen Teil der Straße sehr tief und lassen eine Bebauung und damit eine Verdichtung des innerörtlichen Gefüges zu. Auch die Größe der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung weist kleinteiligere Strukturen auf, so daß ein Einfügen in die Umgebung gegeben ist.

Von einem Teil der Anlieger wurde daher schon seit geraumer Zeit der Wunsch an die Stadt Erwitte herangetragen, den hinteren Bereich am Schäferkämperweg zu erschließen.

Im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern soll jetzt durch den og. Plan die Schaffung von weiteren Baumaßnahmen ermöglicht werden.

### 3. Städtebauliches Konzept

Da eine durchgehende hintere Erschließungsstraße, an der alle Grundstücke im östlichen Bereich zwischen Schäferkämperweg und Holunderweg angeschlossen würden, zu kostenintensiv und auch planerisch nicht sinnvoll wäre, gab man der Grundstückserschließung durch Stichwege, die privatrechtlich abgesichert werden, den Vorzug.

So wurde es auch möglich, die Flurstücke 175 und 176 nicht in das Plangebiet einzubeziehen, da die Grundstückseigentümer von einer hinteren Bebauung Abstand nahmen und die Durchsetzung der Planungsabsichten gefährdet hätten. Dies schließt aber nicht aus, daß eine spätere Bebauung dieser Grundstücke nach gleichem Prinzip, über einen Stichweg, erfolgen kann.

Innerhalb des Plangebietes sollen eingeschossige Einzelhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet entstehen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,4 wurde gewählt, um eine akzeptable Ausnutzung in Relation zur Grundstücksgröße zu erreichen.

Hierzu trägt auch die großzügig bemessene Dachneigung von 35 - 48° bei, ohne Vorgabe der Dachform.

Da die Stadt Erwitte für den Ortsteil Bad Westernkotten beabsichtigt, grundsätzlich die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzuschreiben, so wurde auch mit dem og. Plan dieses Ziel verfolgt, damit eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und bei der Belegungsdichte erfolgt.

#### 4. Natur- und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Wohnnutzung am Schäferkämperweg und am Ahornweg geprägt. Die hinteren Bereiche der Häuser am Schäferkämperweg werden gärtnerisch genutzt, wobei ein Wandel vom Nutzgarten hin zum Ziergarten zu beobachten ist.

Durch die og. Änderung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollen möglichst Bestandteil des Bebauungsplans sein und konkrete Aussagen über die zukünftige Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen machen.

Im Rahmen dieser Vorgaben wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist.

Die Kompensationsermittlung ergibt ein Defizit von ca. 13%, das aber unter Abwägung anderer städtebaulicher Belange zu vernachlässigen ist. So erfolgt hier eine planerisch gewollte Verdichtung auf ökologisch weniger wertvollen Innenbereichsflächen und führt zu sozialverträglicher Eigentumsbildung, da die Bauwünsche von den ansässigen Bewohnern geäußert wurden. Weiterhin ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch die in Relation zur Grundflächenzahl geminderte überbaubare Fläche gewährleistet.

#### 5. Abwasserbeseitigung

In dem am Plangebiet verlaufenden Schäferkämper Weg liegt ein ordnungsgemäß funktionierende Kanalisation im Trennsystem. Das auf den neuen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann somit ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden (§ 51 a Abs. 4 LWG).

