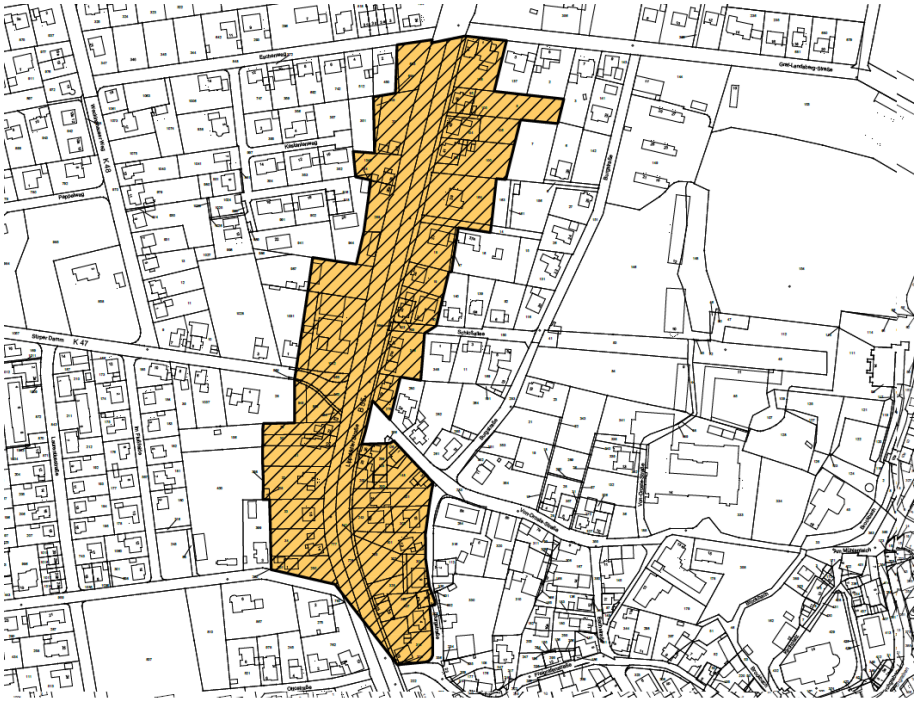
BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERWITTE NR. 57
„LIPPSTÄDTER STRAßE“

April 2025



Stadt Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3
2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES 3
3. PLANUNSGRUNDLAGEN 3
3.1 Landesentwicklungsplan 3
3.3 Flächennutzungsplan 3
4. PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELE 4
5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 5
5.2 Klimarelevante Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften 5
6. ERSCHLIESSUNG 7
7. VER- UND ENTSORGUNG 7
8. IMMISSIONSSCHUTZ 7
9. ALTLASTEN 7
10. DENKMALSCHUTZ- UND BODENDENKMÄLER 7
11. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHS-MASSNAHME 8
12. ARTENSCHUTZ 8
13. KLIMASCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL 8

1. VORBEMERKUNGEN

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales am 29.08.2024 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 57 ‚Lippstdäter Straße' eingeleitet. Für den Bereich zwischen Planweg bzw. Freigrafenstraße im Süden und Eschenweg bzw. Graf-Landsberg-Straße im Norden soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die zulässigen Nutzungen und Strukturen festlegt. Dadurch wird eine geordnete Entwicklung des Gebietes sichergestellt, gleichzeitig sollen auch die klimarelevanten Festsetzungen Anwendung finden.

2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Erwitte und wird im Norden durch die Straße ‚Graf-Landsberg-Straße ' und ‚Eschenweg' und im Süden durch die Straßen ‚Planweg' und ‚Freigrafenstraße' begrenzt. Entlang der Lippstädter Straße bezieht sich der Geltungsbereich auf die erste Reihe der Bebauung und wird im Osten durch die Straße ‚Burgstraße' begrenzt.

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 4, Flurstück 841 (teilw.), 776 (teilw.), 777 (teilw.), 250, 34, 33, 208, 32, 31, 30, 29, 398, 949, 955, 954, 963 (teilw.), 965 (teilw.), 964, 1057 (teilw.), 1032, 604, 987 (teilw.), 944 (teilw.), 269, 754, 1049, 449, 20, 693, 694, sowie Gemarkung Erwitte, Flur 20, Flurstück 136, 95, 8, 105, 104, 106, 99, 100, 164, 14 (teilw.), 18, 19, 159, 160, 103, 159 (teilw.) und Gemarkung Erwitte, Flur 19, Flurstück 346, 278, 299, 126, 128, 300, 148, 200, 201, 243, 302, 301, 307, 304, 328, 323, 337, 363, 364 und 206.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1000 ersichtlich.

3. PLANUNSGRUNDLAGEN

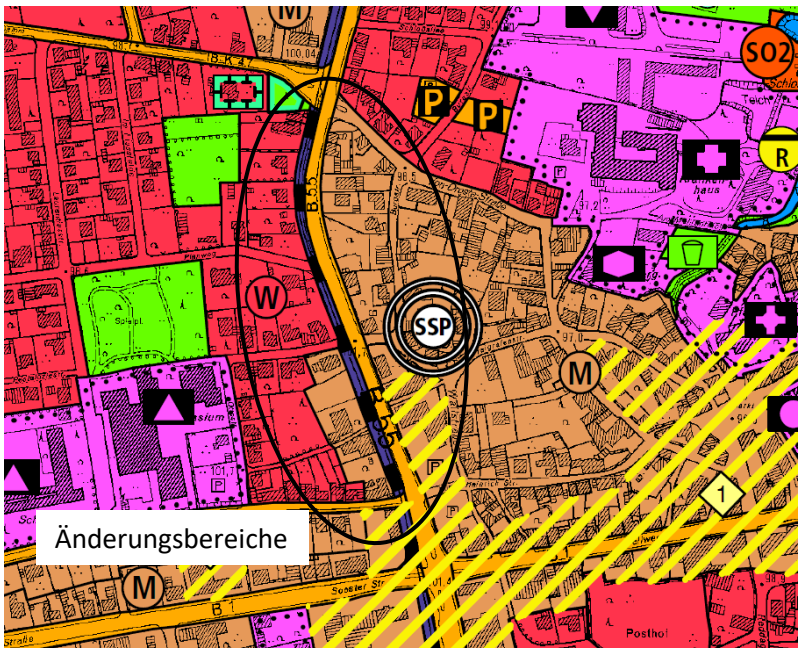
3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Eine Neuaufstellung 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte aus dem Jahre 2009 stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche", „Mischbaufläche" und ‚Grünfläche' dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

4. PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Bei der Lippstädter Straße (B55) handelt es sich bekanntlich um eine der beiden wichtigsten Verkehrsadern, die das Stadtgebiet Erwitte durchziehen. Ihre Bedeutung hat sie vorrangig aufgrund des überörtlichen Durchgangsverkehrs als Verbindungsachse zwischen der Autobahn A44 im Süden und dem Mittelzentrum Lippstadt im Norden bzw. im weiteren Verlauf der Anbindung an die Autobahn A2. Zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der Erwitter Innenstadt plant die Bundesrepublik Deutschland bereits seit vielen Jahren die Ortsumgehung B55n. Mittlerweile hat die Planung wieder einen Stand erreicht, der die erfolgreiche Durchführung des Planfeststellungsverfahrens absehbar und die Realisierung greifbar erscheinen lässt.

Für den Bereich zwischen Planweg bzw. Freigrafenstraße im Süden und Eschenweg bzw. Graf-Landsberg-Straße im Norden soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die zulässigen Nutzungen und Strukturen festlegt. Dadurch wird eine geordnete Entwicklung des Gebietes sichergestellt, gleichzeitig sollen auch die klimarelevanten Festsetzungen Anwendung finden.

Bislang gilt für diesen Bereich §34 BauGB ‚Bauen in der Innenentwicklung'. Dieser Paragraph regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten, die nicht durch einen Bebauungsplan festgelegt, aber bereits überwiegend bebaut sind. Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der Umgebung wird durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Höhe und die Gestaltung der Gebäude bestimmt. Es wird also darauf geachtet, dass neue Bauvorhaben innerhalb eines großen Rahmens zu den bestehenden Strukturen passen.

Insgesamt ermöglicht § 34 BauGB zwar eine flexible Handhabung von Bauvorhaben in bereits bebauten Gebieten, gleichzeitig ist aber eine Steuerung städtebaulich nachteiliger Vorhaben nur in begrenztem Umfang möglich, so dass die angestrebte städtebauliche Ordnung und die Eigenart der Umgebung nicht immer ausreichend gewahrt bleiben. Aufgrund des ebenfalls hohen

Durchgangsverkehrs haben sich an den Ortseingängen der Bundesstraße 1 bereits mehrere Gebrauchtwagenhändler angesiedelt. Die Lippstädter Straße ist von dieser Entwicklung bisher aufgrund der geringeren Anzahl und Größe verfügbarer Freiflächen noch nicht erfasst worden. Eine bislang ungenehmigte, aber kürzlich beantragte Einrichtung einer Abstell- und Verkaufsfläche für gebrauchte PKW auf dem Grundstück Lippstädter Straße 17 verdeutlicht jedoch, dass auch Grundstücke mit älterer Bausubstanz oder nach Abbruch der vorhandenen Gebäude für derartige Vorhaben nutzbar gemacht werden können. Die Grundstücke entlang der Lippstädter Straße sind planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen, so dass der Antrag genehmigungsfähig ist.

Da bekanntlich Lagerplätze aber auch Außenverkaufsflächen von Gebrauchtwaren häufig einen ungeordneten Eindruck vermitteln, sollten derartige Nutzungen entlang der Lippstädter Straße ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Die Erfahrung zeigt, dass in der Nachbarschaft unattraktiver Flächen Ladenlokale aufgegeben werden und Nutzungen von geringerer städtebaulicher Qualität nachfolgen, sog. Trading-down-Effekt.

Vorgesehen ist, dass der Bebauungsplanentwurf ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt, in dem Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Zulässig sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften. Aus dem Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO explizit ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Kraftfahrzeughandel ohne Neufahrzeuge sowie Lagerplätze und Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen.

5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen des Gebiets, d.h. die vorhandenen Wohngebäude, Betriebe und deren Nutzungen. Als Art der baulichen Nutzung gilt für den Planungsbereich u.a. „Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO und ‚allgemeines Wohngebiet' gem. § 4 BauNVO.

Die zulässigen und unzulässigen Nutzungen können dem Planblatt entnommen werden.

Besonders zu benennen ist, dass die nachfolgend allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen:

1. Lagerplätze und Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen

2. Kraftfahrzeughandel ohne Neufahrzeuge

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Gebäudehöhe, als Bezugspunkt gilt der Abschluss der Fahrbahnfläche mit der dazugehörigen Entwässerungsrinne, festgesetzt.

5.2 Klimarelevante Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen und die klimarelevanten Festsetzungen finden im Bebauungsplan Anwendung.

<u>1. Dächer</u>

Flachdächer bei 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.

Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Grenzt 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.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche.
Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersystem mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

4. Garten und Bepflanzung

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Einbauen von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnliche Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, ist nur in untergeordneten Teilflächen, max. 10 % des Vorgartens, zulässig. Die Kiestraufe (max. 50 cm Tiefe) ist von der Regelung nicht betroffen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstücks zwischen dem Gebäude und der Straße.

Bei einer Grundstücksfläche größer als 400m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.

5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:
· Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld (insb. in das VS-Gebiet) zu vermeiden (Beleuchtungsverbot von Schutzgebieten nach § 35 BNatSchG!).
· Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als 540 qm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die ‚Lippstädter Straße' und den angrenzenden Straßen. Die

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Stromversorgung (RWE) erfolgt durch die vorhandenen Anschlüsse an das Versorgungsnetz, das in den Straßen bereit vorhanden ist. Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.
Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation an das bestehende Kanalnetz der Stadt Erwitte angeschlossen und der Zentralkläranlage zugeführt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich um Planungen im Bestand handelt und der Bereich stark vorbelastet ist, werden keine nennenswerten Immissionen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen.

9. ALTLASTEN

Das Vorkommen von Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bereich der Ergänzungssatzung ist vom Bauherrn zu prüfen. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

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, AUSGLEICHS-MASSNAHME

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da es sich um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bereits bebaut ist.

Als Eingriff sind die Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu berücksichtigen. In diesem Bereich kann es kaum noch zu Neuversiegelungen kommen.

Ein Ausgleich ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist bei dieser Bebauungsplanaufstellung der Fall. Für diese Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da keine neuen Festsetzungen getroffen werden, die nachteilige Umweltauswirkungen verursachen.

Artenschutzbelange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten eng bebaut ist und das Verkehrsaufkommen sehr hoch, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Bebauungsplan wird dennoch der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

12. ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten eng bebaut ist und das Verkehrsaufkommen sehr hoch, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Bebauungsplan wird dennoch der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

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 Änderungsgebiet der Großlandschaft Westfälische Bucht und Westfälisches Tiefland und der naturräumlichen Haupteinheit „Oberer Hellweg" mit ozeanischem 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.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, finden die im Jahr 2021 beschlossenen ‚klimarelevanten Festsetzungen' in diesem Bebauungsplan Anwendung.

Erwitte, im April 2025