

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 1 "Am Fluetsgraben" Stadt Erwitte, Ortsteil Böckum

Soest, im November 1997



**HELLWEG**  
*...Region im Herzen Westfalens*

1. **Plangebiet**  
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des nördlichen Teils von Böckum, westlich der Straße "Im Birkengrund".  
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,36 ha und ist mit seiner genauen Abgrenzung im Planteil dargestellt.
  
2. **Ursachen und Ziele der Planung**  
Im Ortsteil Böckum sind z. Z. keine Baugrundstücke mehr verfügbar, die bebaut werden können. Bisherige Planungen scheiterten an den Immissionskonflikten zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben. Da jedoch schon seit Jahren eine rege Nachfrage, besonders aus der ortsansässigen jüngeren Bevölkerung nach Bauplätzen in unmittelbarer Heimatnähe besteht und auch für einen kleineren Ort ein gewisses Entwicklungspotential vorhanden sein muß, um seinen Standort zu sichern, soll mit der og. Fläche, die zur Verfügung steht, Wohnbauland für die nächsten Jahre bereitgestellt werden.
  
3. **Bestehende Verhältnisse**  
Teile der og. Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt, auf ihnen soll die Neuplanung erfolgen. Bereits bebaute Grundstücke im nördlichen und südlichen Bereich tangieren das Plangebiet und bilden eine gewisse Vorprägung. In der Verlängerung einer bestehenden Erschließungsstraße führt ein offener Graben nach Westen, wo er in den Troitzbach mündet. Außerhalb des Plangebiets liegen nach Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen, während sich nach Osten und Nordosten der bebaute Ortsteil von Böckum anschließt.
  
4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**  
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt den Ortsteil Böckum als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des og. Bebauungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der den tatsächlichen Entwicklungen angepaßt werden soll. So wird der Bereich im Süden und Westen, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft und gemischte Baufläche gekennzeichnet ist, durch die 37. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.
  
5. **Städtebauliches Konzept**  
Das Ortsgefüge von Böckum, das sich aus zwei beinahe eigenständigen Teilen zusammensetzt, wird noch von wenigen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen geprägt, die aber im nördlichen Ortsteil bis auf eine Ausnahme außerhalb des eigentlichen Ortskerns liegen. Zwischen diesen Hofanlagen hat sich im Laufe der Zeit innerhalb der bebauten Ortslage eine

Wohnbebauung mit einigem Gewicht angesiedelt. Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe soll nun eine konfliktarme Ortsentwicklung nach Westen für den nördlichen Bereich Böckums entstehen.

So wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO die bestehende Struktur der Ortslage aufgegriffen und für die Zukunft gefestigt, wobei für Bauwillige der gesamte Nutzungskatalog des § 4 zur Verfügung steht.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen im Plangebiet freistehende Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauart entstehen, die bei einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 eine flächenschonende Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Bei einer Dachneigung zwischen 38° - 45° ist ein ortstypischer Dachausbau mit Satteldächern gut durchführbar. Die Wohnnutzung im Dachgeschoß wird ebenfalls durch die Gestaltungsvorschriften über die Drempehöhe und die Größe der Gauben begünstigt und läßt eine abwechslungsreiche aber dennoch geordnete Dachlandschaft zu.

Eine dichte Eingrünung zur freien Landschaft nach Süden sowie im nördlichen Teil zwei 5 m breite Pflanzstreifen mit integrierten Versickerungsmulden sollen den Neubaubereich gliedern und abrunden.

#### 6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße "Im Birkengrund" über den Ausbau einer bestehenden Anliegerstraße "Am Fluotgraben" und weiter in nördliche Richtung über den Neubau einer 5,5 m breiten Stichstraße. Der nach EAE 95 ausreichend dimensionierte Wendehammer wurde an die nördliche Plangebietsgrenze gelegt, um eine evtl. spätere Erweiterung und Anbindung an das vorhandene Straßennetz zu gewährleisten. Der Ausbau der Straßen kann in freier Wahl, nach den örtlichen Gegebenheiten, erfolgen.

Von der Planstraße werden die einzelnen Grundstücke erschlossen, wobei auf flächenhafte Festsetzungen für Stellplätze und Garagen verzichtet wurde, da die zukünftige Nutzung der Flächen dadurch nicht eingeschränkt werden soll.

#### 8. Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch den og. Bebauungsplan wird ein Eingriff gem. § 8a BNatSchG in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der ausgeglichen werden muß. Der östliche Teil des Plans, der durch vier überbaubare Flächen sowie einer Stichstraße geprägt ist, muß dabei allerdings als Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelten, für den eine Satzung besteht. Er wird demnach bei der Kompensationsermittlung nicht berücksichtigt, da hier nach geltendem

Recht bereits eine Bebauung ohne Ausgleich stattfinden kann. Hier ist von einer Verdichtung des Ortsrandes auszugehen, der nur eine bedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes darstellt, während der westliche Teil landwirtschaftlich geprägte Freiflächen in Anspruch nimmt, für die ein gleichwertiger Ausgleich angestrebt wird. Minderungen des Eingriffs erfolgen durch die Festsetzungen der reduzierten Grundflächenzahl und das Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen. Anpflanzungen zur freien Landschaft und entlang des Bachlaufs ergänzen die privaten Grünflächen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde eine Kompensationsbilanz erstellt (s. Anh.).

Die Flächenbilanz und Bewertung ergibt, daß durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan ein vollständiger Ausgleich erreicht wird.

## 9. Wasserwirtschaft

### Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über den Ausbau und Anschluß des vorhandenen Wassernetzes der Lörmecke Wasserwerke im Ortsteil Böckum

### Regen- und Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ausbau und Anschluß, entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erwitte für den Ortsteil Böckum.

Das anfallende Regenwasser sollte grundsätzlich auf den eigenen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Weiterhin sind Einleitungen in einen in unmittelbarer Nähe liegenden Vorfluter gegeben und werden durch die Festsetzungen von zwei Pflanzstreifen mit integrierten Versickerungsmulden unterstützt.

## 10. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Die zuständigen Versorgungsträger werden das og. Bebauungsplangebiet flächendeckend an ihre Netze anschließen.

## 11. Altlasten

In dem og. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

## 12. Denkmalschutz

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 Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 abs. 4 DschGNW).

**Kreis Soest**  
**Flächenbilanz/Bauleitplanung**  
 Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;  
 Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,  
 für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr.1 "Am Fluettgraben"

Planungsstand: September 97

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.1	vers. Fläche/Straße	460	0			0
	1.5	Feldweg	260	2			520
	2.1	Straßenrand	50	2			100
	2.2	Straßenbegleitgrün	160	3			480
	3.1	Acker	9745	2			19490
	7.2	Geringf. verb. Fließgew. mit Ufergehölzen	435	7			3045
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>23635</b>

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1	2	3	4		5	6	7	8
			qm	%				
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.1	Straße	1375	12,4	0			0
	1.1	überb. Fläche GRZ 0,3	2065	18,6	0			0
	1.3	50% GRZ, tlw. versiegelt	1033	9,3	1			1033
	1.5	Feldweg	170	1,5	2			340
	2.2	Straßenbegleitgrün	165	1,5	2			330
	4.2	Hausgärten	3785	34,2	2			7570
	7.2	Geringf. verb. Fließgew. mit Ufergehölzen	435	3,9	7			3045
	7.7	Anpflanzung mit Versickerungsmulden	960	8,7	4			3840
	8.1	Gehölzanpflanzungen	1120	10,1	6			6720
<b>Gesamtflächenwert B</b>								<b>22878</b>

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

**-757**