

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fluetgraben/Erweiterung“ Stadt Erwitte, Ortsteil Böckum

Soest, im August 2001



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des nördlichen Teils von Böckum, westlich der Straße „Im Birkengrund“ und grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Fluetgraben“ an.

Ein kleiner Teil des o.g. Plans überdeckt den im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße und ordnet diesen Bereich neu, so dass die nicht mehr notwendige Wendeanlage entfällt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha und ist mit seiner genauen Abgrenzung im Planteil dargestellt.
2. **Ursachen und Ziele der Planung**

Im Ortsteil Böckum sind die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Baugrundstücke innerhalb kürzester Zeit bebaut worden, so dass z.Z. keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar sind. Da jedoch die Nachfrage, besonders aus der ortsansässigen jüngeren Bevölkerung nach Bauplätzen in unmittelbarer Heimatnähe weiterhin besteht und auch für einen kleineren Ort ein gewisses Entwicklungspotential vorhanden sein muss, um seinen Standort zu sichern, soll mit der o.g. Fläche, die zur Verfügung steht, weiteres Wohnbauland bereitgestellt werden.
3. **Bestehende Verhältnisse**

Die o.g. Flächen werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt, auf ihnen soll die Neuplanung erfolgen. Die bereits bebauten Grundstücke im Süden tangieren das Plangebiet und bilden eine Vorprägung. Über die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße ist das Plangebiet mit dem Verkehrsnetz verbunden. Außerhalb des Plangebiets liegen nach 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 zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans entsprachen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass dieser den geplanten Entwicklungen angepasst werden musste. So wird der o.g. Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, durch die 46. Flächennutzungsplanänderung, die am 17.07.2001 von der Bezirksregierung genehmigt wurde, 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 und des Bebauungsplans Nr. 1 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 Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächern gut durchführbar. Die Wohnnutzung im Dachgeschoss wird ebenfalls durch die Gestaltungsvorschriften über die Drenpelhöhe und die Größe der Gauben begünstigt und lässt eine abwechslungsreiche aber dennoch geordnete Dachlandschaft zu.

Um die ungeordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnraumverdichtungen mit all ihren negativen Folgen der Stellplatz-, Appartement- und Zweitwohnungsproblematik zu unterbinden, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend den Gebäudetypen auf zwei in Einzelhäusern und zwei pro Doppelhaushälfte begrenzt

4. Verkehrerschließung

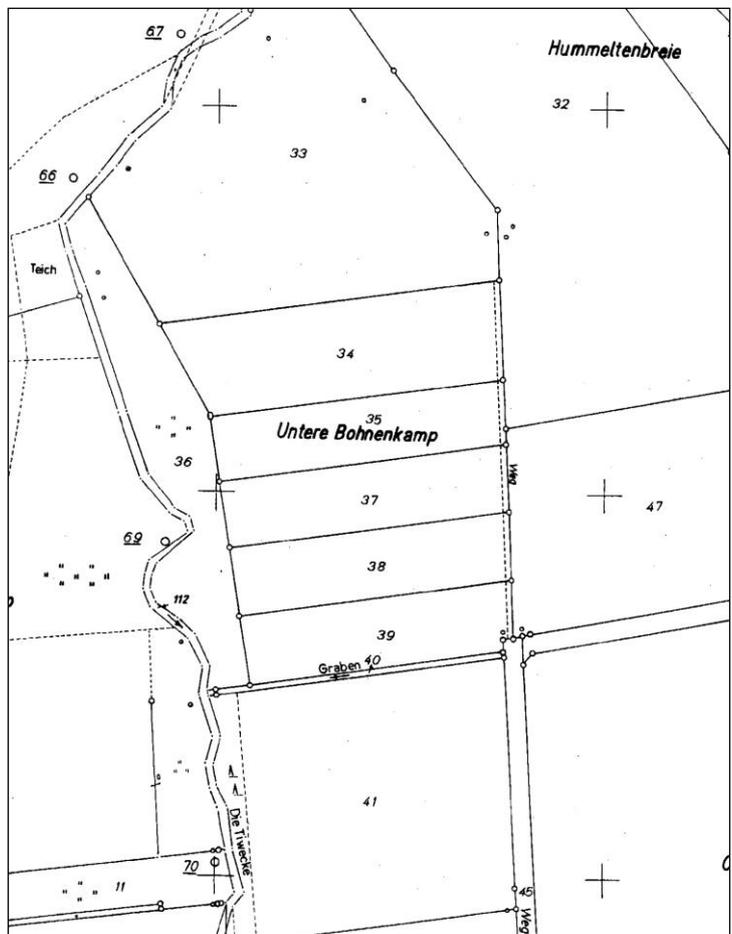
Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Straße, wobei die Wendeanlage, die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt wurde, zurückgebaut werden kann. Im Norden zweigt diese Straße nach Osten ab und erschließt damit das östlich gelegene Gebiet, während die Verlängerung der Planstraße im nordwestlichen Bereich bis an die nördliche Plangebietsgrenze heran reicht und damit eine evtl. Erweiterung der Wohnbebauung in Zukunft ermöglicht. Der Ausbau der Straße 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 o.g. Bebauungsplan wird ein Eingriff gem. § 1a BauGB in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der ausgeglichen werden muss. Der Plan nimmt landwirtschaftlich geprägte Freiflächen in Anspruch, für die ein gleichwertiger Ausgleich angestrebt wird. Die Kompensation bzw. Minderung des Eingriffs erfolgt durch die Festsetzungen der reduzierten Grundflächenzahl und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen nicht im Plangebiet, sondern auf einer außerhalb gelegenen Fläche in der Gemarkung Böckum, in der Flur 4, Flurstücksnummer 38 mit einer Größe von 5.097 qm durchgeführt werden.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde eine Kompensationsbilanz erstellt (s. Anh.).



Gemarkung Böckum, Flur 4, Flurstück 38

Karte ohne Maßstab

Die Flächenbilanz und Bewertung ergibt, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan kein Ausgleich erreicht wird, sondern ein Defizit von 6244 Wertpunkten entsteht, so dass innerhalb des o.g. Flurstücks eine Fläche von ca. 1560 qm für die Kompensation mit einem Planwert von 6 zur Verfügung gestellt werden muss. Die Stadt Erwitte verpflichtet sich, diese in der o.g. Fläche im Stadtgebiet durchzuführen.

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 gem. § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) über den Ausbau und Anschluss, entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erwitte für den Ortsteil Böckum. Der Anschluss soll hierbei über ein neues Trennsystem mit Ablauf in den nahen Vorfluter erfolgen.

10. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

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

11. **Altlasten** In dem o.g. 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.: 02761-9375-0, 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).