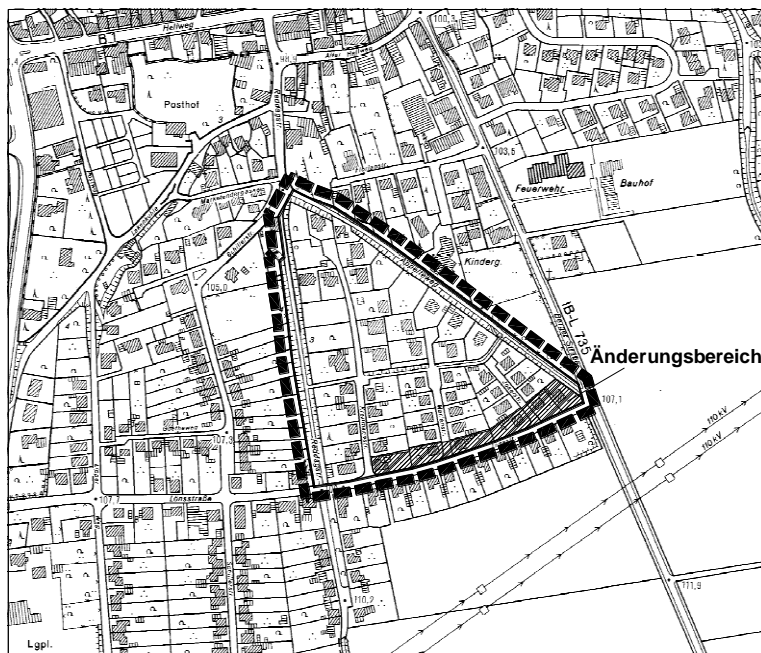


Begründung einschließlich Umweltbericht  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Erwitte Nr. 10

**„In der Appelte“,  
3. Änderung**



Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Mai 2003

Verfahrensstand:  
Offenlegung  
(Vereinfachtes Änderungsverfahren  
gem. § 13 Baugesetzbuch)

Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 01.04.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 10 „In der Appelte“ beschlossen.

### **A) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der Kernstadt Erwittes, in einer Bautiefe nördlich der Lönsstraße und östlich der Kreilmanstraße sowie westlich der Berger Straße. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte Flur 8 Flurstücke 329, 366, 368, 355, 376, 349 und 350. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 4.759 m<sup>2</sup>. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

### **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes im Bereich der Lönsstraße, welches weitgehend in den 50er und 60er Jahren entstanden ist. Nur der nördliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes ist erst durch die Überplanung in den 80er und 90er Jahren bebaut worden. Der alte Teil des Siedlungsgebietes ist weitgehend bebaut und wie in der Nachkriegszeit üblich, sind die Grundstücke relativ groß und langgestreckt.

Der Sohn einer Grundstückseigentümerin hat nunmehr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel, ein weiteres Wohnhaus auf einem bereits bebauten Grundstück errichten zu können. Das erfordert die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lönsstraße. Da sich noch mehr Grundstücke für eine weitere Bebauung anbieten, werden die überbaubaren Flächen auf allen Grundstücken entlang der Lönsstraße erweitert. Auf dem Flurstück 350 wurde bereits eine Wohnhauserweiterung mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der überbaubaren Fläche) vorgenommen. Diese Bebauung wird mit der Bebauungsplanänderung nachvollzogen.

Die vorgesehenen Flächen bieten sich für eine verdichtete Bebauung an, da keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, aber auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren.

### **C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der umliegenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf diese Grundstücke übertragen.

Aus gestalterischen Gründen und in Anlehnung an die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°.

### **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Lönsstraße. Der Bau von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Im Zuge der Erschließung der Grundstücke erfolgt die Ver- und Entsorgung (Mischsystem) durch Anschluß an die öffentlichen Einrichtungen, die in den Straßen betriebsbereit vorhanden sind. Die neuen Gebäude müssen an die bestehenden Hausanschlüsse angebunden werden, da aufgrund der gerade abgeschlossenen Sanierung der Lönstraße keine neuen Hausanschlüsse gelegt werden können.

Die Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

## **F) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die nicht bebauten Teile der Grundstücke werden gegenwärtig als Gartenflächen mit überwiegend nicht standortgerechter Bepflanzung genutzt. Es dominieren große Rasenflächen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der dicht bebauten Ortslage Erwitte und die Änderung trägt durch ihre Geringfügigkeit zu keiner Beeinflussung des ökologischen Haushaltes oder des Landschaftsbildes bei. Von einer Kompensation kann daher abgesehen werden. Diese Bebauungsplanänderung führt zu einer Verdichtung des Innenbereiches und schont somit den Außenbereich.

## **G) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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)

## **H) UMWELTBERICHT**

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes, aber auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Vorhaben belastet die Anwohner nur sehr geringfügig aufgrund eines leicht erhöhten Verkehrsaufkommens. Da sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung der umgebenden Bebauung anpassen und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaubar sind, ist die ästhetische und optische Beeinträchtigung zu vernachlässigen.

Die nicht bebauten Flächen im Änderungsbereich werden als Gartenflächen genutzt. Große Rasenflächen mit einzelnen Obstbäumen dominieren das Bild. Abgegrenzt zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken werden die Gartenflächen oftmals durch nicht standortgerechte Koniferen und Lebensbaumhecken. Seltene oder bedrohte Tiere und Pflanzen kommen aufgrund der jetzigen Nutzung und der Nähe zur Wohnbebauung nicht vor. Durch das geplante Vorhaben wird es nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch das Vorhaben aufgrund der geringen Flächengröße als sehr gering zu bewerten. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich die geplanten Bauvorhaben in der Höhe und im Volumen den benachbarten Gebäuden anpassen.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Verdichtung im Innenbereich handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.

Die räumlichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind insgesamt als nur sehr gering zu bewerten.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Da es sich bei den Vorhaben um die Verdichtung offener Flächen im Innenbereich handelt, wäre die Alternative weitere Ausweitung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich. Die überbaubaren Flächen wurden auf das nur unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.

Jede städtebauliche Planung stellt einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Verdichtung des Innenbereiches geschaffen. Die Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind nicht oder nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung entstehen können, sind nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Erwitte, im Mai 2003