

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 11 "Berger Straße/Wemberweg"  
3. vereinfachte Änderung  
Stadt Erwitte, Ortsteil Erwitte

Soest, im März 1998



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

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 2500qm liegt im westlichen Teil des Bebauungsplans, südlich der Bundesstraße 1 und östlich der Berger Straße innerhalb eines dicht bebauten Gebietes am Rande des Ortskerns von Erwitte.

### 2. Ursachen und Ziele Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Berger Straße/Wember Weg", der im Jahr 1987 rechtskräftig wurde, sah für den Änderungsbereich entlang der Berger Straße zwei überbaubare Flächen in Form einer Straßenrandbebauung in zweigeschossiger Bauweise vor. Der hintere Bereich sollte als privater Gartenbereich und als Ergänzungsfläche für einen Spielplatz, der von der rückwärtig gelegenen Straße erschlossen wird, genutzt werden. Diese Planungsvorhaben wurden bisher aber nur in Teilen realisiert. So blieb die nördliche überbaubare Fläche bis heute unbebaut und die zusätzliche Grünfläche für den Kinderspielplatz konnte aus privatrechtlichen Gründen nicht für Gemein Zwecke erworben werden. Der Eigentümer dieser Flächen beabsichtigt nun, seine Grundstücke nicht mehr in der ursprünglichen Form zu bebauen, sondern möchte die vorhandene städtebauliche Situation durch eine Bebauung in der zweiten Reihe ergänzen. Dieser neue Bebauungsvorschlag fügt sich, trotz der dadurch entstehenden Verdichtung, in das Gesamtgefüge der bestehenden Stadtstruktur ein und schafft innerhalb eines bebauten Innenbereichs neuen Wohnraum. Während der vordere Teil an der Berger Straße die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin einhält, soll der hintere Teil über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Hier sollen dann auf zwei überbaubaren Flächen eingeschossige Gebäude entstehen, die mit max. zwei Wohnungen belegt werden können, um das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Die Festsetzungen über die Art, das Maß, die Bauweise und die Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die Umgebung und den rechtskräftigen Bebauungsplan.

### Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der dicht bebauten Ortslage Erwittes und die Änderungen tragen durch ihre Geringfügigkeit zu keiner wesentlichen Beeinflussung des Ökologiehaushalts oder des Landschaftsbildes bei, bzw. wird durch die nicht mehr durchführbare Spielplatzvergrößerung eine Grünfläche verändert. Von einer Kompensation kann daher abgesehen werden.