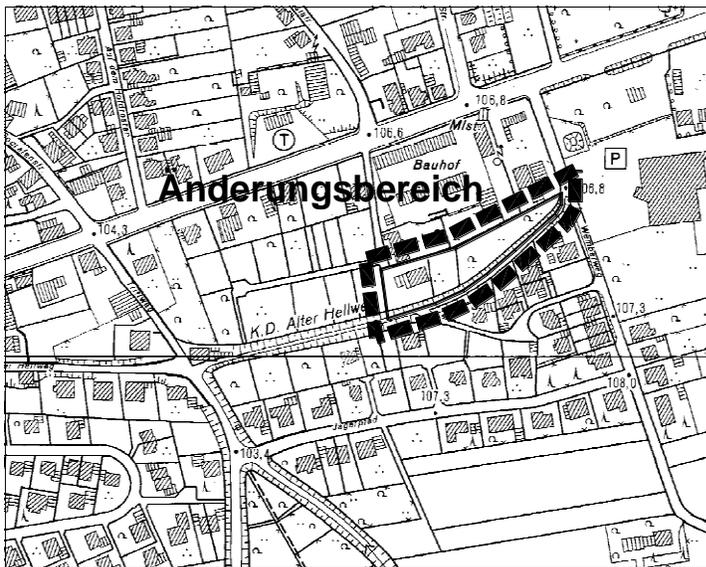


Begründung einschließlich Umweltbericht  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Erwitte Nr. 11

„Berger Straße/Wemberweg“,  
6. 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 23.05.2002 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße - Wemberweg“ beschlossen.

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

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil der Kernstadt Erwitte, südlich der B1 und umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte Flur 7 Flurstücke 351, 276 und 277. Sie liegen nördlich des Bodendenkmals „Alter Hellweg“ und haben insgesamt eine Größe von 4.052 m<sup>2</sup>. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

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

Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes zwischen dem Wemberweg im Osten, der Berger Straße im Westen, dem Jägerpfad im Süden und durch die B1 (Hellweg) im Norden. Die Wohnbebauung innerhalb dieses Gebietes ist zwischen den 70er und 90er Jahren entstanden. Das Siedlungsgebiet ist weitgehend bebaut. Die unbebauten Grundstücke nördlich des Bodendenkmals „Alter Hellweg“ und südlich der Landesstraßenmeisterei sind im geltenden Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel, hier Wohnhäuser errichten zu können.

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes an dieser Stelle ist aus heutiger Sicht nicht möglich, da sich die Grundstücke nicht im städtischen Eigentum befinden und die Eigentümer nicht bereit sind, die Flächen für einen Kinderspielplatz zu veräußern. Außerdem würde der Spielplatz nur vom Wemberweg aus erreichbar sein, da der Fußweg „Alter Hellweg“ unter Denkmalschutz steht und sich auch aufgrund des Höhenunterschiedes nicht für eine Zuwegung eignet.

Diese Fläche bietet sich zur verdichteten Bebauung an, 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 wird entsprechend der umliegenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise als Einzelhäuser und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf diese Grundstücke übertragen. Zulässig sind in den Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten, da die Grundstückszuschnitte und die Zuwegung eine höhere Ausnutzung nicht zulassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem 6 m breiten Schutzstreifen für das Bodendenkmal „Alter Hellweg“. Für den Schutzstreifen gilt die Festsetzung, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sowie Einfriedungen jeglicher Art von den Flächen des Denkmals („Alter Hellweg“ mit Böschung) einen Abstand von mindestens 6 m einhalten müssen. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem bereits bebauten Grundstück (Flurstück 277) muss im nördlichen Bereich reduziert werden aufgrund des privaten Erschließungsweges für das Flurstück 276.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der max. Firsthöhe gesteuert. Für eingeschossige Gebäude gilt eine Firsthöhe von max. 9,00 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunterliegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

#### **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt für den östlichen Teil vom Wemberweg und für den westlichen Teil vom Fuchsweg über das bereits bebaute Grundstück jeweils über private Erschließungswege und ist mit Wegerechten zu sichern. Für die Herstellung der Wege sind die Grundstückseigentümer zuständig.

Im Zuge der Erschließung des Grundstückes erfolgt die Ver- und Entsorgung (Mischsystem) durch Anschluß an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden sind.

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

#### **E) IMMISSIONSSCHUTZ**

Aufgrund der Nähe zur Straßenmeisterei und zur B1 (Hellweg) müssen alle Fenster mit Sichtbeziehung zur Straßenmeisterei und zur B1 (Hellweg) der Schallschutzklasse 2, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – und der VDI-Richtlinie 2719 – Schallschutzdämmung von Fenstern – entsprechen.

Darüber hinaus sind bei den geplanten baulichen Anlagen entlang der Straßenmeisterei schallschutzbedürftige für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume auf der bauhofabgewandten Seite anzuordnen.

Diese Festsetzung wird analog zu den Berechnungen für den aus dem Jahre 1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berger Straße/Wemberweg“ übernommen.

#### **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.

Das Flurstück 351 wird zur Zeit als Grünfläche genutzt. Im nordwestlichen und westlichen Randbereich befinden sich drei Obstbäume und einige heimische Gehölze. Auf dem Flurstück 276 stehen v.a. im Randbereich Gehölze, die aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Fläche und des Schutzbereiches des Bodendenkmals „Alter Hellweg“ teilweise erhalten werden können. Im zentralen nicht bebauten Bereich des Grundstückes, wo die überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist, stehen eine Reihe von Obstbäumen, die zum Teil noch sehr klein sind. Sollte in absehbarer Zeit dort gebaut werden, so können diese kleinen Bäume noch verpflanzt werden. Da der Grundstückseigentümer aber in absehbarer Zeit keine konkreten Bauabsichten hat und er sich nur an der Bebauungsplanänderung beteiligt für den Fall, dass später eines seiner Familienmitglieder dort bauen möchte, ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand dort auf längere Sicht erhalten bleiben kann.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird auf dem Grundstück (Flurstück 351) eine Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Wasserschneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen und Holunder.

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 vollständigen Kompensation kann daher abgesehen werden. Diese Bebauungsplanänderung führt zu einer Verdichtung des Innenbereiches und schont somit den Außenbereich.

### **G) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Im Vorfeld wurde bereits mit dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe Kontakt aufgenommen, mit der Bitte um Stellungnahme zu der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Bodendenkmal „Alter Hellweg“. Mit Schreiben vom 19.02.2003 weisen sie darauf hin, dass mit dem Sicherheitsabstand von 6 m Breite ausreichend Rücksicht auf das Bodendenkmal genommen wird und somit ist den bodendenkmalpflegerischen Belangen ausreichend Rechnung getragen worden, sofern sichergestellt ist, dass keine Versorgungsleitungen u.ä. in das Bodendenkmal eingreifen.

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. Dieses soll auf einer Fläche stattfinden, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche – Kinderspielplatz – festgesetzt war. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich im Norden schließt sich der Baubetriebshof der Straßenmeisterei an. Durch eine dichte Bepflanzung auf dem Grundstück des Betriebshofes mit heimischen Gehölzen ist eine optische Abschirmung gewährleistet.

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungsfunktion 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 aufgrund des Schutzbereiches des Bodendenkmals „Alter Hellweg“ nur sehr

eingeschränkt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bebaubar sind, ist die ästhetische und optische Beeinträchtigung zu vernachlässigen.

Der Änderungsbereich wird z.Zt. als Garten bzw. Grünfläche genutzt. 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 das geplante Bauvorhaben in der Höhe und im Volumen dem benachbarten Gebäuden anpasst.

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 in Form des Bodendenkmals „Alter Hellweg“ im Änderungsgebiet vorhanden. Im Vorfeld wurde bereits mit dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe Kontakt aufgenommen, mit der Bitte um Stellungnahme zu der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Bodendenkmal „Alter Hellweg“. Mit Schreiben vom 19.02.2003 weisen sie darauf hin, dass mit dem Sicherheitsabstand von 6 m Breite ausreichend Rücksicht auf das Bodendenkmal genommen wird und somit ist den bodendenkmalpflegerischen Belangen ausreichend Rechnung getragen worden, sofern sichergestellt ist, dass keine Versorgungsleitungen u.ä. in das Bodendenkmal eingreifen.

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan 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 einer offenen Fläche im Innenbereich handelt, wäre die Alternative weitere Ausweitung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich. Die überbaubare Fläche wurde auf das nur unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.

Jede städtebauliche Planung stellt einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, den Innenbereich zu verdichten. Die Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind nicht oder nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Die Randeingrünung auf dem Grundstück stellt einen Ausgleich für den Eingriff in den Bestand dar. 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 Juli 2003