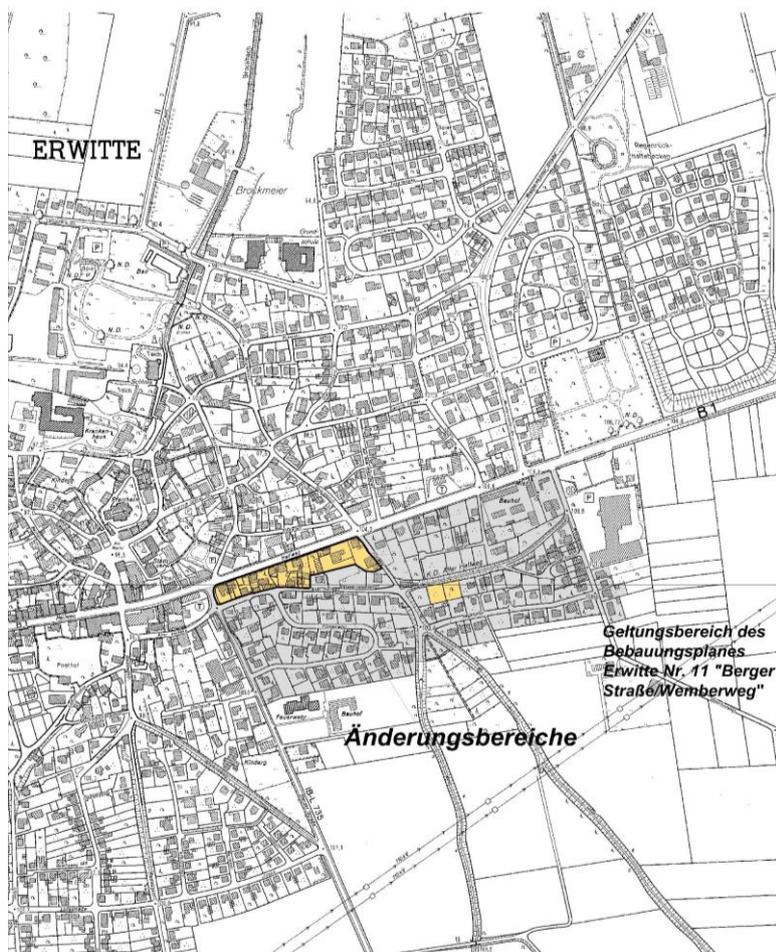


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur
7. Änderung des Bebauungsplanes
Erwitte Nr. 11

„Berger Straße/Wemberweg“



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Dezember 2010

Verfahrensstand:
Öffentlichkeitsbeteiligung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 17.11.2010 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße/ Wemberweg“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er lediglich das Ziel verfolgt, für einen kleinen Teilbereich die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken und für einen anderen Bereich Lagerplätze sowie Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen auszuschließen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Eine Bautiefe entlang des Alten Hellweges ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist auch städtebaulich nicht sinnvoll, da die Grenze zwischen „gemischter Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ teilweise quer über Grundstücke und Gebäude verläuft. Eine zweckmäßige Festsetzung ist für diese Grundstücke im Bebauungsplan so nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Ortskern von Erwitte und umfassen zum einen die Bebauung südlich der B1 (Hellweg) bis zum Alten Hellweg zwischen der Berger Straße und dem Triftweg. Der andere Änderungsbereich liegt nördlich des Jägerpfades und südlich des unter Denkmalschutz stehenden Hohlweges „Auf dem Hofdrosen“. Die Änderungsbereiche sind insgesamt zusammen ca. 1,3 ha groß.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist zum einen der Ausschluss von Lagerplätzen sowie Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen entlang des Hellweges zwischen Berger Straße und Triftweg.

Bereits seit einigen Jahren leidet der Einkaufsbereich entlang des Hellwegs an mangelnder Attraktivität. Die Gründe hierfür reichen von der Konkurrenzsituation zur Nachbarstadt Lippstadt über die hohe Verkehrsbelastung bis zur damit verbundenen geringen Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Ein häufiger Wechsel des Geschäftsbesatzes und Leerstände sind die Folge. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, hat die Stadt Erwitte bekanntlich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Zentrenkonzept aufgestellt, in dem der unmittelbar angrenzende Bereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Ebenfalls aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs haben sich an den Ortseingängen der Bundesstraße 1 bereits mehrere Gebrauchtwagenhändler angesiedelt. Der Innenstadtbereich ist von dieser Entwicklung bisher mangels verfügbarer Freiflächen noch nicht erfasst worden. Ein Antrag zur Errichtung einer Abstellfläche für gebrauchte PKW auf dem Grundstück Hellweg 33 verdeutlicht jedoch, dass auch Grundstücke mit älterer Bausubstanz durch Abbruch der vorhandenen Gebäude für derartige Vorhaben nutzbar gemacht werden können. Die Grundstücke entlang des Hellweges sind planungsrechtlich als Misch- bzw. Kerngebiet einzustufen, so dass der Antrag genehmigungsfähig ist.

Da bekanntlich Lagerplätze aber auch Außenverkaufsflächen von Gebrauchtwagen häufig einen ungeordneten Eindruck vermitteln, sollten derartige Nutzungen in der näheren Umgebung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden, um negative

Auswirkungen zu vermeiden. Die Erfahrung zeigt, dass in der Nachbarschaft unattraktiver Flächen Ladenlokale aufgegeben werden und Nutzungen von geringerer städtebaulicher Qualität nachfolgen, sog. Trading-down-Effekt. Langfristig ist dadurch der zentrale Versorgungsbereich insgesamt in Frage gestellt. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, werden Lagerplätze sowie Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen in dem Bereich gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die geltende Fassung des Bebauungsplanes setzt für den Änderungsbereich entlang der B1 Dorfgebiet fest. Da die bestehende Nutzung der Grundstücke nicht dorfgbietstypisch ist, wird im Zuge der Anpassung an die Nutzung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen überarbeitet. Der geltende Bebauungsplan schreibt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen den Bestand in weiten Teilen fest und gibt den Grundstückseigentümern keine Erweiterungsmöglichkeiten bzw. bei Abriss keine Möglichkeit, Gebäude anders und teilweise sinnvoller auf den Grundstücken zu platzieren.

Der andere Änderungsbereich liegt nördlich des Jägerpfades. Entlang des Jägerpfades sollten an mehreren Stellen jeweils 2 Hinterliegergrundstücke von einer öffentlichen Stichstraße aus erschlossen werden.

Diese Planung wurde im Laufe der Jahre insgesamt umgesetzt, mit Ausnahme der Erschließung der Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 24, Flurstücke 38 und 39. Die Erschließung ist zwischen den Wohnhäusern Jägerpfad 25 und 31 vorgesehen. Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1980er Jahre bereits bebaut. Es wurde seiner Zeit versäumt, die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Eigentümer waren bisher nicht bereit, die Flächen für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke zu veräußern. Nunmehr zeichnet sich die Möglichkeit ab, die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Erschließung doch noch verwirklichen zu können unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Einzelhaus bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt werden. Der Wunsch der Eigentümer dieser Grundstücke auf weitgehende Wahrung der vorhandenen Ruhebereiche ist nachvollziehbar.

Die Erfahrung der Bebauung der Hinterliegergrundstücke Jägerpfad 13, 19 und 21 hat gezeigt, dass es zu Verkehrsproblemen auf dem Jägerpfad kommt, wenn eine hohe Ausnutzung der Grundstücke mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen wird. Die Anwohner und Besucher parken teilweise am Jägerpfad, da auf den schmalen Stichwegen und auf den Grundstücken selber nicht ausreichend Platz vorhanden ist. Die Verkehrsprobleme können dadurch reduziert werden, dass für die Flurstücke 38 und 39 die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 2 im Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist und der teilweise durch hohes Verkehrsaufkommen stark belastet ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.