

# Bebauungsplan Erwitte Nr.11

## „Berger Straße/Wemberweg“ 8. Änderung



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Dezember 2012

Verfahrensstand:  
Offenlage



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 die 8. 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.

## **LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Erwitte und umfasst den Bereich nördlich des Jägerpfades und südlich des unter Denkmalschutz stehenden Hohlweges „Auf dem Hofdrossen“. Die Änderungsbereich ist insgesamt nur ca. 1700 m<sup>2</sup> groß.

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

## **ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Das 7. Änderungsverfahren für den Bebauungsplanes Erwitte Nr. 11 „Berger Straße/Wemberweg“ wurde im Jahre 2011 abgeschlossen. Das Änderungsverfahren hatte u.a. das Ziel, für zwei Grundstücke die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte festzusetzen. Dieses Planungsziel ist in der Beschlussvorlage zur Einleitung des Planverfahrens und in der Begründung nachzulesen.

Im Bebauungsplan selbst kommt dieser Festsetzungsinhalt nicht zum Ausdruck. In der Planzeichnung ist die Festsetzung „2 WE“ getroffen, die in der Legende mit „Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ erläutert ist. Mit dieser Planfassung ist auch das Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Nach dem Doppelhausurteil des BVerwG vom 24.02.2000 – 4C 12.98- ist die Festsetzung folglich dahingehend zu interpretieren, dass in einem Doppelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, insgesamt vier Wohneinheiten zulässig wären. Dieser Festsetzungsinhalt entspricht jedoch nicht der Intention der 7. Änderung des Bebauungsplanes.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll auch in der Bebauungsplanzeichnung die Festsetzung 2 WE konkretisiert werden. Zulässig sind zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

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 zu verwirklichen 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.

Erwitte, im Dezember 2012