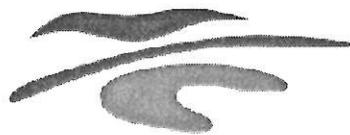


Begründung und Umweltbericht
zur
1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 21
“An der Friedenseiche-West”
der Stadt Erwitte im Ortsteil Erwitte

Soest, im Juli 2003



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung (Erweiterung)

Die Wohnsiedlung "An der Friedenseiche" ist Anfang der 60er Jahre als Nebenerwerbsstellensiedlung entstanden. Die Grundstücke wurden damals im o.g. Bereich sehr großflächig mit ca. 1000 qm abgesteckt, um den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, das Gartenland zur Selbstversorgung zu nutzen. Diese damals sinnvolle Nutzung hat sich jedoch im Laufe der Jahrzehnte durch veränderte Lebensgewohnheiten der Anwohner dahin gehend gewandelt, dass diese Flächen mehr und mehr als Ziergärten angelegt werden, in denen Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Gartenhäuser integriert werden.

Vor Jahren äußerten einige Besitzer dieser Grundstücke daher schon den Wunsch, dass der Bereich als Bauland ausgewiesen werden soll, damit für ihre Kinder die Möglichkeit besteht, in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus zu bauen. Leider wurde diese bauliche Erweiterung der Siedlung nicht von allen Anwohnern der für diese Zwecke in Frage kommenden Grundstücke mitgetragen, so dass eine umfassende bauleitplanerische Lösung nicht zustande kam.

Die Stadt Erwitte wurde im Jahre 2001 im Rahmen der Bauleitplanung diesen Wünschen zumindest in der Form gerecht, dass diejenigen Bauwilligen, bei denen keine Einwände und Bedenken bestanden, über einen Bebauungsplan Baurechte erhielten, ohne die evtl. späteren Baumöglichkeiten der Anderen einzuschränken. Die Anstoßwirkung dieses Bebauungsplans war entscheidend für den Wunsch weiterer Anwohner, ebenfalls im hinteren Bereich ihre Grundstücke zu bebauen. Um die städtebaulichen Ziele einer geordneten und konfliktarmen Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen zu realisieren, will die Stadt Erwitte nun in einer 1. Änderung des ursprünglichen o.g. Plans das Bebauungsplangebiet um vier weitere Grundstücke nach Süden erweitern.

Auch hiermit sollen die bisherigen Gartenflächen im Rahmen der Bebauungsplanänderung einer geordneten planerischen Entwicklung zugeführt werden und späteren Wohnzwecken dienen. Der gartenstadtähnliche Charakter der Siedlung soll dabei gewahrt bleiben und der neue Teil soll spannungsfrei die bestehende Bebauung ergänzen, wobei die negativen Auswirkungen durch Versiegelungen und das erhöhte Verkehrsaufkommen für diesen Bereich durchaus städtebaulich vertretbar sind, da kein neuer Flächenverbrauch hinzukommt.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Westen der Stadt Erwitte und nördlich der Bundesstraße 1. Es ist ca. 0,8 ha groß und stellt die unmittelbare Erweiterung nach Süden des o.g. Bebauungsplans innerhalb der vorhandenen Wohnsiedlung "An der Friedenseiche" dar.

Die Grenzen des Plangebiets verlaufen entlang der Flurstücke 184, 185, 186 und 187 mit einem Straßenanteil der Straße „An der Friedenseiche“ im Osten und vor einem Wirtschaftsweg im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:500 ersichtlich.

1.3. Bestehende Verhältnisse

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplangebiets stehen entlang der Straße „An der Friedenseiche“ vier Einzelhäuser mit Garagen, die im Laufe der letzten Jahrzehnte tlw. durch An- oder Umbauten erweitert wurden. Im hinteren Teil der Grundstücke erstrecken sich nach Westen die Gärten, die heute überwiegend als Spiel- und Freizeitfläche genutzt werden.

Außerhalb des Planbereichs schließt sich nach Süden ein weiteres bebautes Grundstück an, auf dem über die Regelungen des § 34 BauGB weitere Baumöglichkeiten bestehen. Im Osten und Norden liegt die Wohnbebauung der Siedlung „An der Friedenseiche“. Nach Westen öffnet sich die freie Landschaft mit Äckern und Wiesen.

2. **Bauleitplanerische Vorgaben**

2.1. Landes- und Regionalplanung

Wegen ihrer geringen Größe und der relativ großen Entfernung zur Kernstadt Erwitte ist die Wohnsiedlung „An der Friedenseiche“ ohne Kennzeichnung als Wohnsiedlungsbereich im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP), innerhalb eines Freiraums bzw. Agrarbereichs, dargestellt. Der GEP weist östlich der Siedlung auf Bereiche für den Schutz der Natur hin. In einer Entfernung von ca. 1 km ist im Westen die geplante Umgehung der B 55n dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den o.g. Bereich eine Wohnbaufläche dar, so dass für die Bebauungsplanänderung eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

3. **Bauleitplanung und Gestaltung**

3.1. Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich nimmt die Strukturen und Nutzungen des bestehenden Bebauungsplans und Siedlungsgebiets auf und wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei auch die vorhandene Bebauung mit einbezogen wurde. Damit der Siedlungscharakter gewahrt bleibt, sind nur die Nutzungen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die anderen im § 4 aufgezählten Nutzungen des gesamten Katalogs sind nur ausnahmsweise bzw. gar nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass die fast ausschließliche Wohnstruktur erhalten bleibt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter dem höchstzulässigen Maß und gewährleistet so einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dies trifft ebenso für die bestehende Bebauung zu, die aber noch im Rahmen der Baufenster erweitert werden kann. Die dargestellte zusammenhängende hintere überbaubare Fläche eröffnet die Möglichkeit eines individuellen Gebäudestandortes für ausnahmslos Einzelhäuser, wie man sie in der Umgebung wiederfindet.

Die Häuser sollen sich durch die festgesetzte Dachform als Sattel- oder (Krüppel) Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 38° - 48° in das bestehende Bild

einfügen. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss mit einer max. Drenpelhöhe von 0,70 Meter lässt die neuen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung nicht gegenüber den vorhandenen Häusern dominieren, sondern sie bilden einen abgestuften Übergang zur freien Landschaft

So soll durch das Zusammenwirken der o.g. Festsetzungen mit der zu ergänzenden Randeingrünung und den anzupflanzenden Obstbäumen in den Hausgärten ein durchgrünter Siedlungsrand entstehen, der den Abschluss der Wohnbebauung zum Freiraum verfestigt und abrundet.

3.2. Verkehrerschließung

Die Erschließung der hinteren überbaubaren Flächen soll nicht über einen Ausbau des westlich gelegenen Wirtschaftsweges erfolgen, was aus finanzieller Sicht für den einzelnen Anlieger nicht tragbar wäre und auch eine ungewollte Erweiterung in den Freiraum fördern würde, sondern über 3,0 m breite private Erschließungswege von der Straße „An der Friedenseiche“. An diese Privatwege, die über notarielle Verträge abgesichert werden sollen, können jeweils zwei Grundstücke angeschlossen werden, wobei Nebengebäude, die in diesem Bereich stehen, entfernt werden müssen. Um eine nicht gewollte Zufahrt über den Wirtschaftsweg zu den Grundstücken zu unterbinden, ist hier ein Bereich ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt.

Da die festgesetzten Privatwege, wegen ihrer geringen Breite, ein verkehrsgerechtes Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen nicht zulassen und die Wege max. 40 m lang sind, sind die Anlieger gehalten, ihre Müllbehälter für die Leerungen an der Straße „An der Friedenseiche“ aufzustellen.

3.3. Ver- und Entsorgung

3.3.1. Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

3.3.2. Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Lörmecke Wasserwerke von der Straße „An der Friedenseiche“ aus sichergestellt.

3.3.3. Regen- und Abwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) in das Trennsystem der o.g. Straße und von da in den nahen Vorfluter eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „An der Friedenseiche“ mit Anschluss an die Zentralkläranlage in Erwitte.

3.3.4. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Die Stadt Erwitte gewährleistet, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Energieprodukte für die überbaubaren Grundstücke bereitstellen.

3.4. Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Emittenden, deren Emissionen schädliche Einwirkungen auf die Wohnbebauung der o.g. Bebauungsplanänderung verursachen, bzw. werden durch Festsetzungen (s. Bebauungsplan Nr. 19 „Glasmerhof“) auf ein zulässiges Maß reduziert..

3.5. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). 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 DSchG NW).

4. **Grünplanung**

4.1. Grünordnerisches Konzept

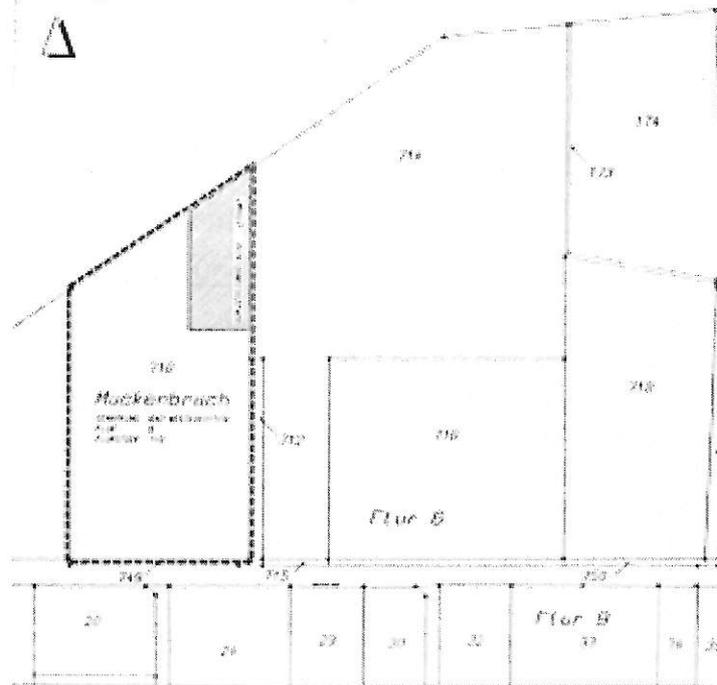
Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne, diese so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sind dabei natürlich vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet bietet sich für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, jedoch nur bedingt an. Darum soll zusätzlich zu den entsprechenden Festsetzungen im Änderungsbereich, ein Ausgleich an einem anderen Ort erfolgen.

4.2. Eingriffsregelung und Kompensationsermittlung

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Da der Plan gärtnerisch geprägte Freiflächen in Anspruch nimmt, für die ein gleichwertiger Ausgleich angestrebt wird, wurde dementsprechend für den o.g. Plan eine Kompensationsermittlung (s. Anhang) durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen, wobei in der Kompensationsberechnung der gesamte Eingriff unter Berücksichtigung der Festsetzungen für Natur und Landschaft und der Minderung der GRZ berücksichtigt wurden.

4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Da im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von 4733 Wertpunkten entsteht, was einer Anpflanzfläche von ca. 1180 qm auf Acker entspricht, das ökologisch sinnvoll hier nicht kompensiert werden kann, stellt die Stadt Erwitte aus ihrem Flächenpool im Muckenbruchgebiet in der Flur 4, Flurstück 710, diese Fläche zur Verfügung und schließt darüber mit den Eigentümern Verträge ab.



5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1. Angaben zum Standort

Der Standort für den Änderungsbereich ergab sich aus den Bauwünschen der betroffenen Anlieger sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

5.1.2. Art des Vorhabens

Mit der o.g. Bebauungsplanänderung soll die bisherige Innenbereichsfläche als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und mit kleineren Teilen als Fläche mit Bindungen und zum Erhalt von Sträuchern gem. § 9 (1), Nr. 25b BauGB sowie als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt werden. D. h. dieses ausgewiesene Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Weitere Ausführungen s. a. 3.1.

5.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für dieses Wohngebiet beträgt etwa 8300 qm, wobei ein Großteil der Fläche bereits überbaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt ist. Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Wohngebäuden bei einer GRZ von 0,3 beträgt etwa 3330 qm. Die Erschließung durch die Verkehrswege erfordert etwa 1220 qm und die Fläche für Natur- und Landschaftselemente, ohne Hausgärten, nimmt ca. 210 qm in Anspruch.

5.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Der für eine Wohnnutzung vorgesehene Bereich an der westlichen Siedlungsgrenze mit einer Größe von ca. 7400 qm plus einer ausgebauten Erschließungsstraße von ca. 945 qm ist eine bebaute Innenbereichsfläche, deren hinterer (westlicher) Teil durch große Hausgärten geprägt ist. Die Gärten werden nur noch zu einem geringen Anteil in ihrer ursprünglichen Art als Nutzgarten bewirtschaftet, sondern haben sich überwiegend zu Ziergärten entwickelt, die nun z. T. überbaut werden sollen. Die Erschließung erfolgt über Privatwege von der Straße „An der Friedenseiche“.

5.2.2. Schutzgut Mensch

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

Die Vorhaben des o.g. Bebauungsplans belasten die Anwohner nur durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, dessen Lärmimmissionen aber weit unter den Richtwerten liegt. Die Wohnbebauung ruft hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die hier aber vernachlässigt werden können. Der Verlust an Gartenfläche und die damit verbundene Erholungsfunktion führt zwar zu Einschränkungen, hat jedoch aufgrund der heutigen Mobilität und veränderten Freizeitansprüche nicht mehr den hohen Stellenwert wie vor Jahrzehnten. Wirtschaftliche Gesichtspunkten sind nur durch den evtl. finanziellen Erlös erkennbar.

5.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen gärtnerischen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung unterstützt diese Vermutung. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen in die nähere Umgebung.

5.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben, werden aber durch das Abführen des Oberflächenwassers in die nahen Vorfluter gemildert.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen dörflichen Lagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass für die Siedlung „An der Friedenseiche“ wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die neue Bebauung ausgeschlossen werden können.

5.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird z. Z. vor allem durch die Hausgärten geprägt. Der Siedlungsrand erhält durch die neuen Bauflächen im Westen einen andersartigen Charakter, der die Wohnbebauung betont, aber durch die Eingeschossigkeit nicht in der Landschaft dominiert.

5.2.7. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5.2.8. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der Hausgärten, deren Nutzung durch das Vorhaben geringfügig eingeschränkt wird.

5.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Der geplante Siedlungsbereich als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch: Verlust von Erholungsfunktionen in den Hausgärten, unwesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen, Verbesserung der Wohnsituation

- Pflanze: geringer Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Baumanpflanzungen und Ausgleichsfläche
- Tier: geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der Fauna und Habitate in der Ausgleichsfläche
- Boden: Verlust von Retentionsfläche
- Wasser: Verlust von Oberflächenwasser, Ableitung in Vorfluter
- Klima: Veränderungen nicht erkennbar
- Luft: Veränderungen nicht erkennbar
- Landschaft: Neugestaltung des Siedlungsrandes
- Kultur-/Sachgüter: keine Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch, Landschaft und Natur.

5.3.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Diese Möglichkeit ergibt sich hier für die gewachsene Siedlungsstruktur nicht, da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung handelt

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die überbaubaren Flächen wurden auf die GRZ von 0,3 gemindert, was den Anteil der Gartenfläche erhöht.

5.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

In den o.g. Abschnitten 4.2 und 4.3 sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

5.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. So sollen innerhalb der Fläche der o.g. Bebauungsplanänderung neue Wohnhäuser entstehen, die aus städtebaulichen Gründen (s. Abschnitt 1.1) notwendig sind. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorgenannten Schutzgüter sind nur in geringem Ausmaß oder gar nicht vorhanden bzw. können durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen kann, sind die

Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich notwendigen Erweiterung der Wohnbauflächen für die Siedlung „An der Friedenseiche“ gründen, verhindern sollten.

Stadt Erwitte,

Der Bürgermeister