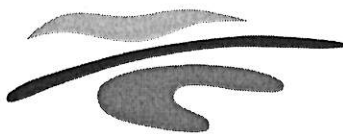


# **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 21 "An der Friedenseiche-West"  
der Stadt Erwitte im Ortsteil Erwitte**

Soest, im Januar 2001



**HELLWEG**

*...Region im Herzen Westfalens*

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Erwitte, nördlich der Bundesstraße 1 und südlich der Kreisstraße 47. Es ist ca. 0,6 ha groß und stellt die unmittelbare Erweiterung eines kleinen Teils der vorhandenen Wohnsiedlung "An der Friedenseiche" nach Westen dar.

Die Grenzen des Plangebiets verlaufen entlang der Flurstücke 188, 189, 480 und 481, die zwischen der Straße „An der Friedenseiche“ und einem Wirtschaftsweg liegen.

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

## **2. Bestehende Verhältnisse**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets stehen entlang der Straße „An der Friedenseiche“ drei Einzelhäuser mit Garagen, die im Laufe der letzten Jahrzehnte tw. 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, Osten und Westen die Wohnbebauung der Siedlung "An der Friedenseiche" an. Nach Westen öffnet sich die freie Landschaft mit Äckern und Wiesen

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

## **4. Ursachen, Ziele und Auswirkungen der Planung**

Die Wohnsiedlung "An der Friedenseiche" ist Anfang der 60er Jahre als Nebenerwerbstellensiedlung entstanden. Die Grundstücke wurden damals im o.g. Bereich sehr großflächig mit ca. 1800 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.

Seit Jahren äußern 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 wird diese bauliche Erweiterung der Siedlung nicht von allen Anwohnern der für diese Zwecke in Frage kommenden Grundstücke mitgetragen, so dass eine umfassende bauleitplanerische Lösung z. Z. nicht mitgetragen wird.

Die Stadt Erwitte will nun aber doch im Rahmen der Bauleitplanung diesen Wünschen zumindest in der Form gerecht werden, dass diejenigen Bauwilligen, bei denen keine Einwände und Bedenken bestehen, Baurechte erhalten sollen, ohne die evtl. späteren Baumöglichkeiten der Anderen

einzuschränken. Es wird sogar erwartet, dass von dem o.g. Bebauungsplan eine Anstoßwirkung für das übrige Siedlungsgebiet ausgeht, um die städtebaulichen Ziele einer geordneten und konfliktarmen Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen zu realisieren.

Darum sollen die bisherigen Gartenflächen im Rahmen dieses Bebauungsplans 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.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet nimmt die Strukturen und Nutzungen des bestehenden Siedlungsgebiets auf und wird dem entsprechend 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. Drempehöhe 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.

## 6. Erschließungskonzept

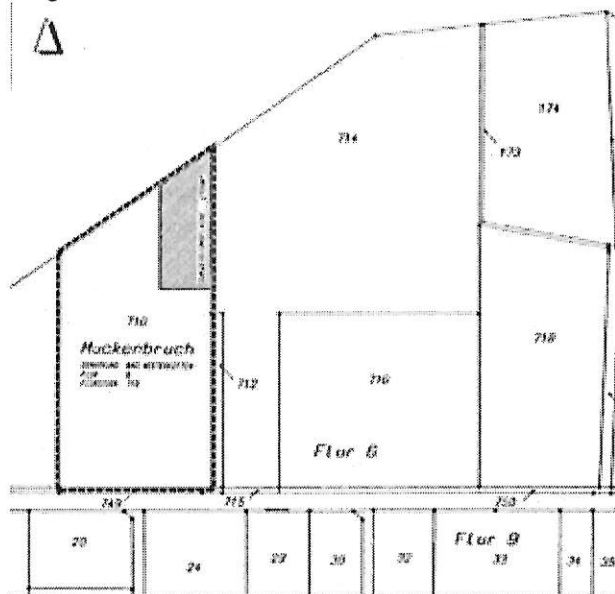
Die Erschließung der hinteren überbaubaren Flächen soll nicht über einen Ausbau des Wirtschaftsweges erfolgen, was aus finanzieller Sicht für den einzelnen Anlieger nicht tragbar wäre und auch eine ungewollte Erweiterung in den Freiraum fördern würde, so dass hier ein Bereich ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt ist, sondern über 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.

## 7. Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG vorbereitet, der ausgeglichen und entsprechend dem § 1a BauGB behandelt werden muss.

In einer Kompensationsberechnung (s. Anlage) wurde daher der gesamte Eingriff unter Berücksichtigung der Regelungen für Natur und Landschaft und der Minderung der GRZ bewertet, was zu folgendem Ergebnis führte:

Da im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von 2310 Wertpunkten, was einer Anpflanzfläche von ca. 580 qm auf Acker entspricht, entsteht, 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.



## 8. Immissionsschutz

Schädliche Immissionen sind für das neue Baugebiet nicht zu erwarten, da emittierende Betriebe und Anlagen nicht in der Nähe sind.

## 9. Altlasten

Im o.g. Bereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

**10. Wasserwirtschaft**Trink- und Brauchwasser

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

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

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.

**11. Gas-, Strom- und Telefon-  
- versorgung**

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

**12. Denkmalschutz und Denk-  
malpflege**

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).