

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 22 "Im Vogelsang" Stadt Erwitte, Ortsteil Erwitte

Soest, im Juli 1998



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

- 1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Westen von der Kernstadt Erwitte und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplans liegt an der Südseite der Bundesstraße 1. Im Westen verläuft die Grenze parallel zur Straße "Im Vogelsang" in einem Abstand von ca. 55,0 m. Die östliche Grenze führt in Versprüngen von der B1, entlang eines großen Lagergebäudes und einer Sportanlage bis etwa in Höhe der Tribüne des Sportplatzes. Von hier knickt sie in westliche Richtung ab und wird zur südlichen Grenze des Plangebiets, die dann wieder bis in etwa zur Straße "Im Vogelsang" verläuft.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.
- 2. Bestehende Verhältnisse**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist bereits in Teilen eine Bebauung entlang der B1 vorhanden. Aufgrund der Nutzung ist dieser Bereich als Misch- und Dorfgebiet einzustufen. Weiter nach Süden liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird von bebauten Flächen im Norden und Osten sowie von Freiflächen im Süden und Westen umrahmt.
- 3. Ursachen und Ziele der Planung**

Der Bereich des Bebauungsplans und seine unmittelbare Umgebung werden durch verschiedenartige Nutzungen geprägt. Sport- und Freiflächen, Wohnen und Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutzung stehen in enger Nachbarschaft zueinander. Erschließungsanlagen für die bebaubaren hinteren Flächen fehlen, so daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur über einen qualifizierten Bebauungsplan möglich ist.

Die bevorstehende Aufgabe einer Hofstelle im Kernbereich Erwittes und die damit einhergehende Auslagerung in den Randbereich Erwittes, die gleichzeitig mit einer Nutzungsänderung geschehen soll, veranlaßte die Stadt Erwitte für den og. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel dieses Plans soll es sein, die angestrebten Nutzungen in abgestuften Bereichen zu konkretisieren und dem Eigentümer der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im südlichen Plangebiet, die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Pferdehaltung in einer Größenordnung von 10 bis 12 Tieren zu ermöglichen.
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in einigen Bereichen nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.

So soll die Fläche für die Landwirtschaft und ein kleiner Teil der Grünfläche in eine zusätzliche gemischte Baufläche umgewandelt werden.
- 5. Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplanbereich wird in drei Gebietstypen unterteilt. Entlang der Bundesstraße 1 sowie im östlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, in dem der gesamte Nutzungskatalog der BauNVO bis auf Vergnügungsstätten zur Anwendung kommt. Die Baukörper können in diesem Bereich, in Anlehnung an die vorhandene Struktur der umliegenden Bebauung, in offener maximal zweigeschossiger Bauweise erstellt werden, wobei die hintere Bauzeile an der B 1, durch die reduzierte Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) von 0,6 / 1,2 auf 0,4 / 0,8 ,

aufgelockert wird.

Der innere Bereich soll aufgrund der vorhandenen Bebauung, die überwiegend der Wohnnutzung dient, als gegliedertes Mischgebiet (MI - W) festgesetzt werden, in dem sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Auch in diesem Gebiet ist eine Unterteilung vorgesehen, die, angepaßt an die Grundstücksgrößen, über die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie über die Geschossigkeit erfolgt. Um den Wohncharakter zu stärken sind in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im südlichen und nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wiederum ohne Vergnügungsstätten festgesetzt, das einmal den bestehenden Hof an der B1 berücksichtigt und ihm im Rahmen der Immissionsschutzbestimmungen Erweiterungsmöglichkeiten gibt, sowie im Süden die Voraussetzungen für einen neuen landwirtschaftlichen Betrieb schafft. Für das og. Gebiet liegt bereits eine konkrete Nutzungsvorstellung vor. Hintergrund zur Ausweisung eines Dorfgebiets in dem südlichen Bereich ist die Verlagerung, bzw. die Aufgabe der Hofstelle im Kernbereich der Stadt Erwitte. Der Eigentümer beabsichtigt nämlich, auf seinem Grundstück (Parzelle 72) eine Pferdehaltung in kleinerem Rahmen mit max. 12 Pferden einzurichten, die aber im Außenbereich nicht zulässig wäre. So wird im Bebauungsplan durch die konkreten Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der Grund- und Geschoßflächenzahl den Planungswünschen entsprochen, jedoch gleichzeitig einer unerwünschten Gemengelage entgegengewirkt.

Damit das südliche Bebauungsplangebiet sich dem ortsüblichen Erscheinungsbild anpaßt, soll hier über eine Firsthöhenbegrenzung ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft entstehen.

Die Begrenzung der Wohneinheiten in Wohngebäuden soll zusätzlich in diesem Bereich das Verkehrsaufkommen mindern und eine für dieses Gebiet nicht gewollte Verdichtung verhindern.

6. Verkehrserschließung

Die Bauzeile im Norden des Plangebiets wird über die Bundesstraße erschlossen, während für den südlichen Bereich von der Straße "Im Vogelsang" über eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer der Anschluß an das örtliche Verkehrsnetz gesichert wird.

7. Immissionsschutz

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans ist durch die vorhandenen Betriebe, aber besonders durch den Verkehrslärm der Bundesstraße vorbelastet. Nach überschlägiger Schätzung anhand der DIN 18005 ergeben sich Lärmpegel um 70dB. Die durchgeführte Berechnung nach Anhang 2 der DIN 18005 ergibt bei Abständen von 12,0 und 20,0 Metern zur Bebauung Tagwerte von 72 dB, bzw. 69,5 dB sowie Nachtwerte von 64 dB, bzw. 61,5 dB.

Berechnung Bundesstraße 1

DTV	= 15.699 Kfz/d	(Verkehrszählung 1995)
Mt	= 942 Kfz/h, p = 18,1%	
Mn	= 157 Kfz/h, p = 22,6%	
Abstand zur Bebauung	: 12,0m u. 20,0m	
Höhe Immissionsort	: ~2,0m	
Geschwindigkeit	: 50km/h	

Straßenoberfläche : nicht geriffelter Gußasphalt
 Steigung : <5%
 Kreuzungsbereich : max. 2dB

Berechnung des Beurteilungspegels für einen langen, geraden Verkehrsweg mit homogener Emission bei freier Schallausbreitung nach Gleichung 24, Abschnitt 6.1 der DIN 18005:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k$$

$$\text{mit } L_{m,E} = L_m(25) + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{stg}$$

$$L_r = L_m(25) + \Delta L_{strO} + \Delta L_v + \Delta L_{stg} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k$$

Ergebnis:

$$L_r \text{ tags bei } 12,0\text{m} = 74\text{dB}$$

$$L_r \text{ tags bei } 20,0\text{m} = 71,5\text{dB}$$

$$L_r \text{ nachts bei } 12,0\text{m} = 66\text{dB}$$

$$L_r \text{ nachts bei } 20,0\text{m} = 63,5\text{dB}$$

Orientierungswerte für M-Flächen nach DIN 18005, Beiblatt 1:

$$\text{tags} = 60\text{dB}$$

$$\text{nachts} = 50\text{db}$$

Maßnahmen zur Reduzierung sind darum bei Um-, An- oder Neubauten in dem ausgewiesenen Bereich für den Immissionsschutz notwendig. Als Maßnahme ist somit hier der Einbau von Schallschutzfenstersystemen der Schallschutzklasse II, entsprechend der DIN 2719 erforderlich. Dies in Räumen, die eine Sichtbeziehung zur Bundesstraße haben und gleichzeitig zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Die Immissionsbetrachtung für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde im Rahmen eines Gutachtens von Prof. Dr.-Ing. Schirz durchgeführt.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt wurde daraufhin in Abstimmungsgesprächen die Plangebietsaufteilung vorgenommen, wobei ebenfalls die Sportlärmsituation ausreichend berücksichtigt wurde.

Schädliche Immissionen durch die geplante Pferdetierhaltung sind nicht zu erwarten, da durch die Größe und Lage der geplanten Anlage dieser nachbarschaftsstörende Faktor minimiert wird.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Norden wird in seiner Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Die Nähe zur Kernstadt Erwitte, die vorhandene vielfältige Bebauung sowie die ökologisch nicht sehr wertvollen Flächen südlich davon waren u.a. ein Kriterium für die Überplanung dieses Bereichs.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 8a BNatSchG ermittelt und kompensiert werden muß. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Bewertung wurden sämtliche Flächen analysiert und mit einem Faktor versehen. Dies gilt auch für die bereits bebauten Bereiche im nördlichen Teil, die bauleitplanerisch als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Besonderen Wert wurde dabei auf den südlichen, neu zu bebauenden Bebauungsplanabschnitt gelegt. Hier soll durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Randeingrünung erreicht werden. Im südwestlichen Teil wird durch diese Maßnahme ein Grüngürtel geschaffen, der die Grenze zum Freiraum bildet.

Mit den zusätzlichen privaten Hausgärten der unbebauten Grundstücksflächen ergibt sich daher ein fast vollständiger Ausgleich im Gebiet, der als ausreichend angesehen werden kann, da im Plangebiet große Teile eines 34 -er Gebiets liegen .

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Lörmecke Wasserwerke sichergestellt. Die erforderlichen Zufahrtswege für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im Plan durch entsprechende Abstände berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingerichtet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation mit Anschluß an die Zentralkläranlage in Erwitte.

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der nördlichen Bauzeile entlang der Bundesstraße wird aus Kostengründen in die funktionstüchtige Misch-Kanalisation der og. Straße geleitet. Für den neuen Bauabschnitt im Süden läßt der dort anzutreffende lehmige Boden eine Versickerung nur in geringem Maße zu. Darum soll hier das Niederschlagswasser in einem Trennsystem aufgefangen werden und dem nahen Güllerbach als Vorfluter zugeleitet werden.

10. Altlasten

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets an der B1 liegt auf einem ehemaligen Tankstellengelände die Altlastenverdachtsfläche mit der Reg.-Nr. 06 - 4315 - 0043. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

11. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, 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. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denk-

malschutzgesetz 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

Kreis Soest Flächenbilanz / Bauleitplanung

Kompensationsermittlung für den Bebauungsplan Nr.22 "Im Vogelsang" der Stadt Erwitte

Bestand

Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm	Wert- faktor (aus Tabelle)	Zu-Ab- schläge	Flächen- wert
Straße	1.300	0		0
überbaub. Fläche	9250	0		0
nicht über- baub. Fläche	4636	1		4636
Gartenfläche	1889	4		7556
Ackerfläche	20.013	2		40.026
	37088			52218

Planung / Kompensation

Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm	Wert- faktor (aus Tabelle)	Wert- verlust	Flächen- wert
Straße	2.298	0		0
überbaub. Fläche	14276	0		0
nicht überbaub. Fläche	7138	1		7138
Gartenfläche	10396	3		31188
Anpflanzung	2980	4		11920
	37088			50246