



## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 26 „Posthof“ beschlossen. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Posthof“ dahingehend zu ändern, dass für das noch unbebaute Grundstück auf dem historischen Posthofgelände die Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu fünf Wohneinheiten geschaffen wird. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei reduziert.

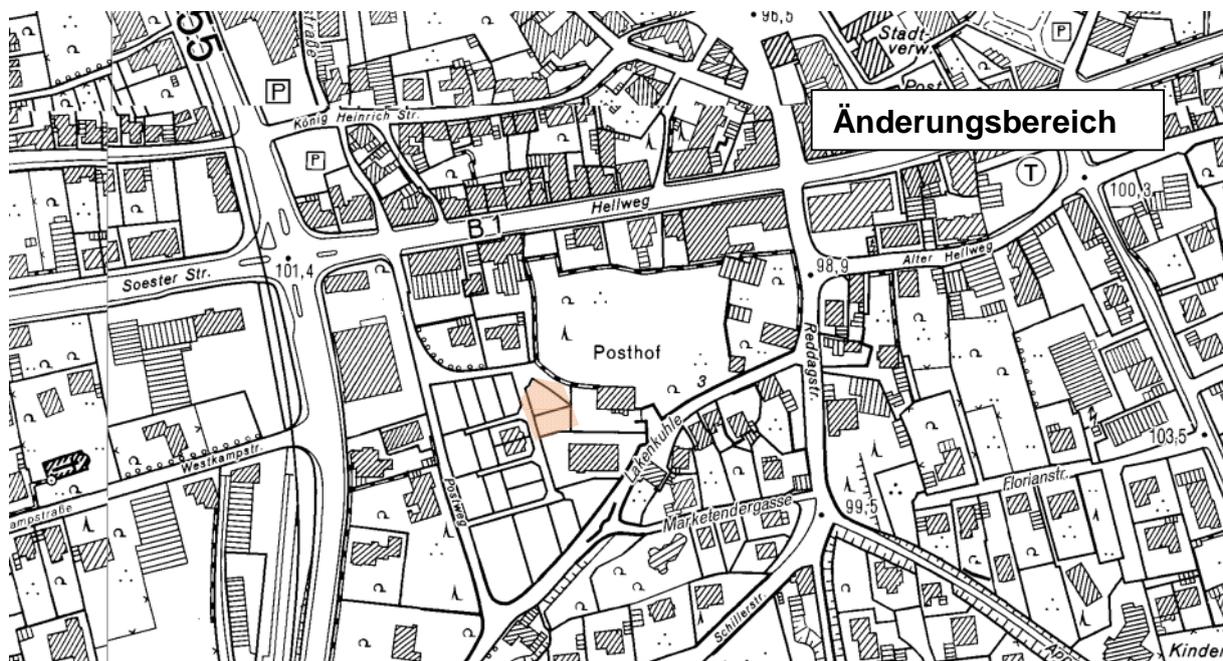
Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Erwitte und umfasst den Bereich südlich des Posthofs und östlich des Postwegs. Der Änderungsbereich ist insgesamt nur 518 m<sup>2</sup> groß.

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



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

## 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Eigentümer des noch unbebauten Grundstücks auf dem historischen Posthofgeländes Gemarkung Erwitte, Flur 26, Flurstück 385, 388, 395 und 396, beabsichtigt, dort ein

Mehrfamilienwohnhaus mit zunächst fünf und später drei Wohneinheiten zu errichten, was der Bebauungsplan in seiner bestehenden Fassung aufgrund der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der zu eng gefassten Baugrenzen nicht ermöglicht. Da in Erwitte ein Bedarf an Wohnraum im Geschosswohnungsbau insbesondere in zentraler Lage besteht und sich das Vorhaben in seiner Kubatur in die großvolumige historische Bebauung des Posthofes einfügt, wurde beschlossen, den Bebauungsplan im notwendigen Umfang zu ändern.

#### 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** bleibt für den Änderungsbereich weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Auch insoweit bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 formal unverändert.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch Neufestsetzungen aller vier **Baugrenzen** auf 14,00 m x 17,00 m vergrößert. Da das zu ändernde Baugrundstück räumlich und aus städtebaulicher Sicht dem historischen Posthofensemble zuzuordnen ist, soll durch Erweiterung der überbaubaren Fläche eine harmonische Eingliederung an die denkmalgeschützte Gebäudekubatur des Posthofes gesichert werden.

Die Zahl der **zulässigen Wohneinheiten** wird von eins auf drei erhöht. Durch die Erweiterung auf maximal 3 Wohneinheiten wird ein bedarfsgerechtes Wohnangebot in ruhiger Stadtkernlage geschaffen. Im Stadtgebiet von Erwitte besteht ein Defizit an altenfreundlichen und barrierefreien Wohnungen.

Die Verdichtung der Bebauung wird einen weiteren Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr nach sich ziehen, der aufgrund der geringen Straßenbreiten nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass das Umfeld des Planbereiches durch den stark frequentierten Action-Markt bereits einem erheblichen Parkdruck ausgesetzt ist. Es wird daher festgesetzt, dass je Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens 2 befestigte Pkw **Stellplätze** von mindestens 5,00 m x 2,30 m Größe herzustellen sind.

Alle übrigen Festsetzungen des B- Planes Nr. 26 bleiben unverändert.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

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, 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.

Der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Baum wird aufgrund seiner städtebaulichen Funktion für die Raumgestaltung und das örtliche Kleinklima gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Für den Fall des Verlustes ist hiermit nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Pflicht zu Ersatzanpflanzungen verbunden.

## 6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmale und sind keine sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt. Auf die denkmalgeschützte Bausubstanz im Bereich des Posthofes wird insoweit Rücksicht genommen, dass die Gebäudegestalt durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise und eines Satteldaches angepasst wird. Eine Beeinträchtigung der Denkmalumgebung ist nicht zu erwarten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im Februar 2020