

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Erwitte

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den Planbereich Teile als Grünfläche und Teile als Wohnbaufläche dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des FNP durchgeführt.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte hat am 03.06.98 dem Entwurf zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Auf Flurstücken der Erbgemeinschaft Kreilmann befindet sich heute ein Ensemble, bestehend aus vier Baudenkmalen, eine im Biedermeierstil errichtete Parkanlage, dem Posthof, bestehend aus dem unter Denkmalschutz stehenden Postgebäude, sowie einem gegenüberliegenden, ehemaligen Lager und Stallgebäude und einer Teilfläche, die als Gartenland genutzt wird.

Die gesamte Fläche beträgt ca. 20.000 qm. Für den südlichen Teil, etwa 10.000 qm, soll das Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Für den Bereich des Posthofes ist vorgesehen, das unter Denkmalschutz stehende Postgebäude, das Lager- und Stallgebäude zu modernisieren. Für das Lager- und Stallgebäude ist ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet. Bisher stand dieses Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Es war vorgesehen, dieses abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die zusätzlich im Entwurf zur 1. Offenlegung am östlichen Rand des Hofes festgesetzte Baufläche entfällt. An dieser Stelle war entsprechend dem Urkataster auf der ehemals bebauten Fläche ein Ersatzbau geplant. Die Reste des alten Fundamentes und der rechteckige Verlauf der unter Schutz stehenden Einfriedung markieren heute noch den Grundriß des alten Gebäudes.

Als Ersatz ist hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Für den verbleibenden Teil sieht das Konzept den Bau von Doppelhäusern und Einzelgebäuden vor.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich soll, entwickelt aus dem Bestand und dem benachbarten Umfeld, eine Wohnanlage entstehen.

Für den Bereich des Posthofes sowie für den Bereich des Gartenlandes wird daher ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die unter § 4 BauNVO Abs. 3 aufgeführten, ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

werden aufgrund der Grundstücksgrößen und aufgrund der verkehrlichen Anbindung ausgeschlossen.

Im Nordwesten des Planbereiches besteht ein Lebensmittelmarkt, der außerhalb der Öffnungszeiten beliefert werden kann. Von daher ist mit gelegentlichen Geräuscheinwirkungen zu rechnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die sich im Planbereich befindenden Gebäude sind 2-geschossig. Für die neue Wohnanlage soll dieses Maß als Höchstgrenze festgesetzt werden. Zusätzlich wird für diesen Bereich festgesetzt, daß pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung sowie für die Einzelhäuser max. 2 Wohnungen zulässig sind. Gem. Bau NVO § 17 gelten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung GRZ 0.4 und GFZ 0.8.

Im Bereich des „Posthofes“ sind unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung des Posthofgebäudes leitet sich aus der Traufhöhe des Baudenkmals ab. Hier ist eine Traufhöhe von 10,5 m festgesetzt worden. Gem. Bau NVO § 17 gelten die Obergrenzen für die Bestimmung der baulichen Nutzung. Baurechtlich 3-geschossig, GRZ 0.4, GFZ 1.0
Für die Feldscheune im Süden wurde eine geringere Traufhöhe festgesetzt. Die Höhe leitet sich aus der Höhe des jetzigen Wirtschaftsgebäudes ab. Hier wurde eine Traufhöhe von max. 7,0 m festgesetzt.
Für den südlichen Ersatzbau gilt gem. Bau NVO § 17 GRZ 0.4, GFZ 0.8.

4. **Verkehrsflächen**

4.1 Erschließung

Der Planbereich ist durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen. Über den ausgebauten Postweg wird für den Bereich der Doppelhäuser eine Planstraße mit 3 kleinen Stichen vorgeschlagen. Der Bereich des „Alten Posthofes“ bleibt in seiner jetzigen Anbindung unverändert. Diese Fläche soll als Platzfläche gestaltet werden und erhält eine Anbindung zur Lakenkuhle. Somit wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem Postweg und der Lakenkuhle sichergestellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen mit Ausnahme der Feldscheune.
Für dieses Gebäude sind Stellplätze entlang der Planstraße festgelegt worden. Über ein festgesetztes Gehrecht sind diese an die geplante Baufläche angebunden.

5. **Ver- und Entsorgung**

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität erfolgt durch das Lörmecker Wasserwerk bzw. die VEW.
Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird sichergestellt.

Entwässerung

Aufgrund der erheblichen technischen Probleme, unter anderem Überwindung eines Höhenunterschiedes von bis zu 7,0 m, wurde auf das ursprünglich angedachte Trennsystem verzichtet zugunsten eines modifizierten Mischsystems.

Es wurde mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Lippstadt Einvernehmen für die Herstellung eines modifizierten Mischsystems im Wohngebiet erzielt. Der geplante Kanal kann dann an den bestehenden MW-Kanal im Postweg angeschlossen werden. Für die Grundstücksentwässerung sind die Möglichkeiten der Versickerung voll auszuschöpfen. Da jedoch aufgrund der geohydrologischen Verhältnisse (k -Wert = 10^{-7} bis 10^{-8}) dies nicht im vollen Umfang möglich ist, sollen Versickerungsanlagen über einen Notüberlauf mit dem MW-Kanal verbunden werden.

Dementsprechend ist unter Hinweis auf § 51a LWG NW das Regenwasser dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten werden Anlagen mit einem zusätzlichen Notüberlauf versehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anlagen dementsprechend herzustellen.

Für die Bemessung dieser Anlagen wird vom Ing.-Büro Pruss u. Kissner eine Genehmigung gem. § 58.1 LWG bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

6. **Grünordnung**

Für den baulichen Eingriff wird ein gesonderter Grünordnungsplan aufgestellt, der Aussagen über die landschaftsrechtlichen Eingriffe trifft und einen Ausgleich benennt. (sh. Anlage)

7. **Denkmalpflege**

Das alte Postgebäude ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Es ist vorgesehen, das Gebäude komplett zu sanieren.

Als Nutzung ist vorgesehen, im Erd-, Ober- und Dachgeschoß 6 Wohnungen zu erstellen.

Zusätzlich ist ein Unterschutzstellungsverfahren für die Feldscheune eingeleitet worden.

8. **Durchführung**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Erwitte ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Lippstadt, den 09.02.99

(g/proj/PS028/Begrldg-3)