

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 27
“Auf dem Hofdrossen”
der Stadt Erwitte

Soest, im Januar 2000



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Der Planbereich liegt im östlichen Teil der Kernstadt Erwitte, nördlich der B 1 an der Straße "Auf dem Hofdrossen". Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1400 qm.

Die Grenze des Bebauungsplans verläuft im Norden und Osten entlang des Flurstücks 35 und tlw. 58. Im Süden bleibt sie ca. 5,20 m von der Grenze des Flurstücks 58 entfernt und verspringt dann nach Norden bis an den Ausgangspunkt an der Straße "Auf dem Hofdrossen".

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

2. Ursachen und Ziele der Planung

Der Zentralort Erwitte ist rund um den dicht bebauten Ortskern geprägt von Wohnsiedlungen, die überwiegend nach dem II. Weltkrieg in den 50-er und 60-er Jahren entstanden sind. Die Struktur und Organisation dieser oft als Blockrandbebauung gewachsenen Siedlungseinheiten mit ihren relativ kleinen überbaubaren Flächen und ihren großen, zur damaligen Zeit durchaus berechtigten und gepflegten Nutzgärten, hat sich jedoch im Laufe des Generationswechsels stark verändert. Mit An- und Umbauten passten die Bewohner die Häuser an ihre steigenden Wohnbedürfnisse an und die großen Gärten verändern sich, oft aus Zeitmangel, immer mehr zu reinen Ziergärten mit überwiegend sterilen Rasenflächen.

Aus Sicht der Stadtplanung bieten sich diese Flächen daher in zwingender Weise, auch im Hinblick auf einen Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich, als aktuelles Planungsziel für eine behutsame Verdichtung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen an. Diese Umnutzungen in den hinteren Bereichen erfordert jedoch die uneingeschränkte Zustimmung der Anwohner, damit grundstücksübergreifende Lösungen gefunden und realisiert werden können. Leider konnte jedoch unter den betreffenden Anliegern der Straßen "Auf dem Hofdrossen" und "Oststraße" kein Konsens für eine umfassende Überplanung des hinteren Bereichs erzielt werden, so dass die Stadt Erwitte nun bemüht ist, in Einzelfalllösungen, die jedoch eine weitere Verdichtung nicht gänzlich ausschließen sollen, den Bauwünschen der Betroffenen entgegenzukommen. So soll im og. Bebauungsplangebiet durch Zusammenschluss von zwei Grundstücken eine Verdichtung des hinteren Bereichs ermöglicht werden, mit evtl. Anstoßwirkung für den übrigen Bereich.

Der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte hat darum die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für

den Bereich "Auf dem Hofdrosten" beschlossen. Ziel dieses Plans ist es nun, den Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in einem geordneten städtebaulichen Rahmen ihre Bauwünsche innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen Erwitte realisieren zu können.

3. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von der Umgebungsbebauung der Straße "Auf dem Hofdrosten", "Dietrich Ottmar Straße" und "Oststraße" mit überwiegenden Wohngebäuden geprägt. Im Süden liegt die etwas großvolumigere Bebauung entlang der Bundesstraße 1.

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, wobei die Nutzungen "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind, da sie in die Struktur und kleinteilige Umgebung des Gebietes nicht passen und mit ihren betriebsbedingten Publikumsverkehren Unruhe und Störungen in den hinteren, ruhigeren Bereich ziehen würden. Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie über die Gestaltung wurden an die bestehende Bebauung angelehnt, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. So soll durch eine max. eingeschossige Einzelhausbebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 der innerörtliche Charakter dieser Gegend betont werden. Jedoch bei Satteldächern mit einer an die Umgebung angepaßten Dachneigung von 35° bis 45° ein zeitgemäßer Dachbodenausbau ermöglicht werden.

5. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Auf dem Hofdrosten" über einen privaten Erschließungsweg und ist über Baulasten zu sichern. Für die Herstellung dieses Weges muss eine Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze abgerissen werden.

6. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Charakteristik als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen, für den bereits ein einfacher Bebauungsplan aus den 70-er Jahren existiert und auch der Flächennutzungsplan stellt im og. Bereich eine Wohnbaufläche dar. Bei den durch den Eingriff verursachten Versiegelungen ist darum, unter Abwägung der städtebaulichen

Ziele, nur ein tw. Ausgleich möglich. Dieser soll über Festsetzungen im Bebauungsplan folgendermaßen geregelt werden. Auf den neuen Grundstücken sind pro angefangene 400 qm ein hochstämmiger Obstbaum und entlang der Grundstücksgrenzen Hecken anzupflanzen.

7. Wasserwirtschaft/§51a LWG

In der Straße "Auf dem Hofdrossen" liegen ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen (Mischsystem), an die die neuen Bauflächen angeschlossen werden.

8. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

9. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

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/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. 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).