



# Stadt Erwitte

## Aufgabenbereich 302

**Bauleitplanung in Erwitte**

**Bebauungsplan  
Erwitte Nr. 30 „Gografenstraße“**

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 09.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gografenstraße“ in Erwitte beschlossen. Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen gem. § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das festgesetzte Plangebiet treffen.

### **A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Kernstadt Erwitte, nördlich der B1 zwischen der Gografenstraße und der Dietrich-Ottmar-Straße. Es umfasst eine Größe von ca. 3.660 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Erwitte wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Dietrich-Ottmar-Straße und durch die neue Grenze des Flurstücks 149 in der Flur 23, die ca. 8,50 m parallel in südliche Richtung verschoben wird.

Im Westen: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 162 in der Flur 23.

Im Süden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 162 in der Flur 23.

Im Osten: Durch die östliche Grenze des Flurstücks 162 und durch die neue Grenze des Flurstücks 149 in der Flur 23, die ca. 7,00 m parallel in westliche Richtung verschoben wird.

### **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgrundstück. Die früheren Scheunengebäude sind bereits abgerissen worden. Der Eigentümer beabsichtigt nun im hinteren Bereich und zur Dietrich-Ottmar-Straße eine Bebauung des Grundstückes mit Wohnhäusern. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Hier gilt bisher der einfache Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. In diesem Bebauungsplan ist die Bautiefe auf 22 m begrenzt worden, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes.

Der zu überplanende Bereich befindet sich am Rande vom recht dicht bebauten Ortskern von Erwitte. Der ist geprägt durch teilweise kleine ehemalige Hofstellen oder Handwerksbetriebe mit Nebengebäuden, die durch Strukturwandel in der Form heute nicht mehr genutzt werden. Der alte Bestand rechtfertigte die Darstellung dieser Fläche als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan. Der umgebende östliche und nördliche Bereich ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Durch die geplante Umnutzung dieses Grundstückes entwickelt sich der Bereich tatsächlich zur „Wohnbaufläche“. Nach geltender Rechtsprechung „liegen geringfügige Veränderungen der räumlichen Abgrenzung der dargestellten Hauptnutzungen (z.B. Grenzen der einzelnen Bauflächen bzw. Baugebiete) noch im Rahmen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und somit eine gewisse Bandbreite von Abweichungen von vornherein in Kauf nimmt“ (s. Brügelmann, Kommentar zum BauGB, 18. Lfg. Dezember 1992, § 8 Rdnr. 144), so daß hier von einer Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden

kann. Das „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird nicht verletzt, wenn die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Diese durch Umstrukturierung frei gewordenen Flächen bieten sich zur verdichteten Bebauung an, auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich. Die umgebende Bebauung in dem Dreieck „Gografenstraße“, „Dietrich-Ottmar-Straße“ und der Straße „Auf dem Hofdrossen“ ist bereits geprägt durch eine relativ dichte Bebauung mit teilweise Doppel- und Reihenhäusern. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche des Eigentümers zu realisieren. Er möchte zur Dietrich-Ottmar-Straße zwei freistehende Häuser und im südlichen Bereich ein Doppelhaus sowie ein freistehendes Haus errichten.

### **C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, 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 Umgebung des Gebietes nicht passen und mit ihren betriebsbedingten Publikumsverkehren Unruhe und Störungen in den hinteren, ruhigen Bereich ziehen würden.

Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen grundsätzlich offenen Bauweise, der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 wird die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf Grundstück übertragen. Als Dachform ist das Satteldach zulässig mit einer Dachneigung von 38 bis 45°.

### **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gografenstraße über einen privaten Erschließungsweg und ist über Baulasten zu sichern. Der nördliche Teil des Grundstückes ist über die Dietrich-Ottmar-Straße bereits erschlossen. Die vorhandene Bruchsteinmauer soll hier weitgehend erhalten bleiben. Es wird festgesetzt, daß die Mauer für zwei Zufahrten mit max. jeweils 4 m Breite aufgebrochen werden kann. Dafür muß im Gegenzug die bereits bestehende Öffnung der Mauer geschlossen werden.

Im Zuge der Erschließung des Grundstückes erfolgt die Ver- und Entsorgung (Mischsystem) durch Anschluß an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden sind.

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

### **E) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 4 Abs. 2 Pkt. 4 des Landschaftsgesetzes NW einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des

Eingriff ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen, für den bereits ein einfacher Bebauungsplan aus den 70er Jahren existiert. Der Grundstücksteil zur Dietrich-Ottmar-Straße ist auch ohne diesen qualifizierten Bebauungsplan bereits bebaubar und somit nicht ausgleichspflichtig. Ebenso könnte das bestehende Haus auch ohne Bebauungsplan erweitert werden. Diese beiden Teilbereiche bleiben also von der Ausgleichsverpflichtung unberücksichtigt.

Dennoch sollte der Gehölzbestand an der Dietrich-Ottmar-Straße in dem Umfang erhalten bleiben, wie sie der geplanten Bebauung nicht im Wege stehen. Die Eiche an der Dietrich-Ottmar-Straße wird mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzt. Drei weitere heimische Laubbäume stehen dem Bauvorhaben im Wege. Es wird festgesetzt, daß die große Buche durch das Anpflanzen von 3 und die beiden kleinen Eichen durch das Anpflanzen von jeweils einem heimischen hochstämmigen Laubbaum auf der nicht überbaubaren Fläche ersetzt und dauerhaft zu erhalten sind. Es sind Bäume aus folgender Liste zu wählen: Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Feldahorn, Bergahorn und Esche.

Im Planbereich stand eine Scheune von ca. 570 m<sup>2</sup> Grundfläche, die bereits abgerissen wurde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, d.h. durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen können ca. 576 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Da die private Zuwegung bereits überwiegend vorhanden ist, geht sie in die Berechnung nicht ein. Somit besteht keine Differenz zwischen der bestehenden Versiegelung und der Neuversiegelung, so daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Ausgleichspflicht entsteht.

## **F) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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)

Erwitte, im November 2000