



Bauleitplanung in Erwitte

**Bebauungsplan
Erwitte Nr. 31
„Lipperweg/Reddagstraße“**

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

09/01

A) ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 15.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 31 „Lipperweg/Reddagstraße“ beschlossen, nachdem einige Anlieger der Schillerstraße einen Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Flächen auf ihren Grundstücken gestellt haben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücken erreicht werden.

B) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Kernstadt Erwitte, südlich der Lönsstraße, westlich der Reddagstraße, östlich des Lipperweges und geht im Süden in die freie Landschaft über. Diese Siedlung aus den 50er und 60er Jahren, überwiegend mit Doppelhäusern bebaut, markiert den südlichen Wohnsiedlungsbereich von Erwitte. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau.

Im Süden an das Plangebiet grenzen in einem Abstand von ca. 250 m die Werke der Zementindustrie. Die Siedlung ist erst nach dem Bau der Zementwerke entstanden. Erläuterungen zu dieser Gemengelagensituation siehe unter H) Immissionsschutz.

C) BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muß nicht durch die Bezirksregierung in Arnsberg genehmigt werden.

Der hier geltende einfache Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile setzt lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 22 m fest, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes.

D) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der durch Wohnsiedlungen geprägte Bereich ist in der Nachkriegszeit als Nebenerwerbsstellensiedlung mit zum Teil großen Gartengrundstücken entstanden, die anfangs als Nutzgärten zur Selbstversorgung der Hausbewohner angelegt wurden. Aktuell ist die Nutzgartenbewirtschaftung durch geänderte Lebensgewohnheiten in den Hintergrund gerückt. Die Gärten dienen heute in erster Linie der Freizeitnutzung. Große Rasenflächen mit nicht immer standortgerechten Ziergehölzen prägen das Bild.

Eine Reihe von Anwohner der Schillerstraße haben einen Antrag auf Änderung des einfachen Bebauungsplanes und Erweiterung der überbaubaren Flächen um 5 m auf dann 27 m, gemessen von Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes gestellt, damit für ihre Kinder die Möglichkeit besteht, in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus, zu bauen.

Da die Grundstücke etwa 70 m bis 90 m tief sind und im Gartenbereich eine Erweiterung der Wohnhäuser grundsätzlich möglich ist, ist es sinnvoll, hier einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um dem Anliegen der Antragsteller nachzukommen.

Diese Fläche bietet sich für eine maßvolle Verdichtung an, auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren.

Da die Grundstücke recht schmal und langgestreckt sind, sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen sinnvollen Anbau an die bestehenden Häuser geschaffen werden, nicht aber für die Errichtung von freistehenden Häusern im rückwärtigen Bereich.

E) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet**“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit es nicht zu unerwünschten Störungen in diesem Wohngebiet kommt, sind nur die Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die anderen aufgeführten Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise oder gar nicht zulässig.

Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, wird die **Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude** auf drei begrenzt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Lönnsstraße/Ecke Schillerstraße. Hier steht ein Haus mit 6 Wohneinheiten, diese Anzahl wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die **Grundflächenzahl** und die **Zahl der Vollgeschosse** bestimmt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,6.

Entsprechend der Zielsetzung, einer dem Plangebiet angepaßten Bebauung, werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der bestehenden Straßenflucht. Entlang des Lipperweges, der Reddagstraße und der Schillerstraße werden, entsprechend dem städtebaulichen Ziel, hier sinnvolle Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen, überbaubare Fläche in einer Tiefe von 27 m zugelassen. Im Bereich der Schillerstraße werden die überbaubaren Flächen der bestehenden Bebauung angepaßt und Erweiterungen ermöglicht.

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen durch die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern möglich.

F) ERSCHLIESSUNG

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Mischsystem durch Anschluß an

die öffentlichen Einrichtungen, die in den Straßen betriebsbereit und im erforderlichen Umfang vorhanden sind.

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

G) NATUR UND LANDSCHAFT

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs 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. Die Grundstücke sind bis zu einer Tiefe von 22 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ohne diesen qualifizierten Bebauungsplan bereits bebaubar und bleiben somit von einer Ausgleichsverpflichtung unberücksichtigt.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind zur Zeit Nutz- und Ziergärten mit großen Rasenflächen und z.T. geprägt durch nicht standortgerechter Bepflanzung.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden auf den Grundstücken jeweils 5 m breite Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hartriegel, Haselnuß, eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Kriechende Rose, Pfaffenhütchen, Salweide, Purpurweide und schwarzer Holunder.

Darüber hinaus ist auf den neuen Grundstücken pro angefangenen 400 m² ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

H) IMMISSIONSSCHUTZ

Bei dem Plangebiet handelt es sich nahezu um ein vollständig bebauten Bereich. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen der Wohnbebauung und den bestehenden Industrie- und Gewerbeanlagen (insbesondere Zementwerke) ist das Plangebiet nicht nur durch Verkehrslärm (Schiene, Straße), sondern auch durch Gewerbelärm vorbelastet.

Die vorliegende Gemengelagensituation läßt eine uneingeschränkte Anwendung allgemein geltender Standards bei der Beurteilung der Immissionsverhältnisse nicht zu. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies führt nicht nur zur Einschränkung der emittierenden Nutzung, sondern auch zu einer die Tatsache zu respektierenden Duldungspflicht derer, die in der Nähe von diesen legalen Belästigungsquellen wohnen.

Die Siedlung südlich der Lönssstraße ist erst nach dem Bau der Zementwerke entstanden. In früheren Jahren war die Belastung durch die Industrie stärker als heute. Bei den Zementwerkbetrieben laufen z.Z. Sanierungsarbeiten. Nach erfolgreicher Sanierung ist davon auszugehen, daß die Betriebe dem heutigen **Stand der Technik** entsprechen und unzumutbare

Belästigungen durch Gewerbelärm bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen im Plangebiet unter dem Aspekt der Gemengelagensituation ausgeschlossen werden können, da die Immissionswerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ nicht überschritten werden.

I) 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 September 2001