



STADT ERWITTE



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Schillerstraße"

- Offenlegung -

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereiches
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Sonstige Belange
10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

04/01



1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 27.04.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Schillerstraße“ beschlossen.

Mit der Bebauung des Bereiches soll die anhaltende Nachfrage nach neuen Baugrundstücken befriedigt werden und durch die Bebauung eine behutsame Verdichtung offener Bauflächen innerhalb der Stadt Erwitte erfolgen.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der südlichen Ortslage Erwitte. Es wird im Westen durch die Schillerstraße und im Osten durch die Reddagstraße begrenzt. Im Süden befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke mit ihren Hausgärten. Zum Norden hin stößt das Plangebiet ebenfalls an bereits bebaute Grundstücke.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,50 ha auf. Es erstreckt sich über die Flurstücke 287 und 65 (teilweise) der Fluren 8 und 26 in der Gemarkung Erwitte.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte weist für den Geltungsbereich bereits Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB aus. Daher wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt.

Eine Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg ist daher nicht notwendig.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für den Änderungsbereich wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die Bebauung der Fläche soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren, um ein homogenes Bild der Gesamtfläche zu erzielen.
- Um sowohl die Proportionen des Gebietes selbst als auch der umgebenden Einfamilienhausbebauung nicht zu sprengen, werden bis auf die Grundstücke direkt an der Schillerstraße, nur Einzelhäuser zugelassen.
- Durch unterschiedlich große Grundstückszuschnitte und „gestalterische“ Freiheiten soll den Bauherren ein möglichst großer Spielraum gegeben werden.
- Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über das vorhandene Straßennetz erfolgen, das eine Zuwegung von der westlich gelegenen Schillerstraße vorsieht.
- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden, insbesondere naturräumlichen Strukturen (Begrünung entlang Fußweg Reddagstraße) berücksichtigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieses trägt insbesondere der bereits südlich vorhandenen Wohnbebauung Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- Grundflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Um den städtebaulich nicht wünschenswerten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei beschränkt.

Die Festsetzung einer Drenpelhöhe von max. 75 cm sowie die freie Wahl der Dachneigung und Dachform ermöglichen den (teilweisen) Ausbau des Dachgeschosses. Die Sockelhöhe darf von Oberkante EG – Rohfußboden (OKRD) max. 50 cm über dem vorhandenem Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeecke, an der das vorhandene Gelände am höchsten über NN ansteht).

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten Bebauung, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO auf den direkt an der Schillerstr. gelegenen Grundstücken nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der „hintere“ Bereich wird nur mit Einzelhäusern bebaut, um hier keine untypische dichte Bebauung zu erhalten.

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpasst.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verfolgt das bereits zuvor erwähnte Ziel, einen eindeutigen Straßenraum zu definieren.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die westlich des Plangebietes bereits vorhandene „Schillerstraße“.

Durch diese Anbindung ist eine problemlose An- und Abfahrt gewährleistet, ohne dass das bestehende Wohngebiet übermäßig belastet wird.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage die in östlicher Richtung in das Plangebiet führt. Von der Wendeanlage aus wird ein 3,00 m breiter Stichweg in südlicher Richtung geführt um die Erschließung eines Grundstücksteils der Parzelle 63 zu gewährleisten.

Da es aufgrund der geringen Länge den zukünftigen Bewohnern zuzumuten ist, ihre Müllgefäße bis zur HAUPTerschließungsstraße zu befördern, wird am Einmündungsbereich der Planstraße zur Schillerstraße ein Sammelplatz für Müllcontainer eingerichtet.

Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll, andererseits ein ausreichend großer Spielraum für die Wünsche des Bauherrn belassen wird. Als wesentliches Gestaltungsprinzip wird festgesetzt:

- Dachgauben sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten.

9. Sonstige Belange

- Denkmalschutz und Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn - wider Erwarten - bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe anzuzeigen und der Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

- Immissionsschutz

Bedingt durch die nicht störende umgebende Nutzung sind Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht vorhanden.

- Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

- Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk und die Abwasserentsorgung durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Erwitte sichergestellt.

Zur Müllentsorgung wird im Einmündungsbereich ein Standplatz für Müllgefäße festgesetzt. Aufgrund der geringen Entfernung ist es den Grundstückseigentümern zuzumuten, ihre Müllgefäße an den Abfuhrtagen an die entsprechende Stelle zu bringen.

Aufgrund des Hydrogeologischen Gutachtens des Büros für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe, Holzstr. 212, 59556 Lippstadt vom 23.10.2000, wurde eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt.

Die ermittelten Untergrundverhältnisse schließen die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aus folgenden Gründen aus:

- Bei allen Geländeversuchen (Auffüllversuchen) konnten lediglich geringe Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt werden, welche aufgrund des Kausalzusammenhangs zwischen dem Durchlässigkeitsbeiwert und dem Versickerungsvermögen ein geringes Versickerungspotential besitzen. Es handelt sich hierbei um eine nicht zulässige / nicht ausreichende Größenordnung.

- Aufgrund des Nichtvorhandenseins eines Vorfluters im unmittelbaren Nahbereich des Untersuchungsgebietes besteht keine Möglichkeit der Niederschlagswasserabführung durch eine Vorflutereinleitung.

Aus diesen Gründen (unzureichende Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden, relevanten Bodeneinheiten, Gefahr der Staunässebildung) ist von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen abzuraten.

Das Niederschlagswasser wird daher dem bestehenden Kanal in der Schillerstraße zugeführt. Damit ist § 51a LWG ausreichend berücksichtigt.

Eine Ableitung mittels Trennsystem würde, nach überschlägiger Ermittlung, Mehrkosten in Höhe von ca. 70.000,00 DM verursachen, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

- Verkehr

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs kann vernachlässigt werden, da ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit sich für das neue Baugebiet bei 7 Grundstücken eine Fahrzeugdichte von ca. 11 Fahrzeugen ergibt. Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit 55 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von max. 4 Fahrten, die ohne Probleme durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden können.

10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung der durch die Überplanung des Gebietes verursachten Eingriffe in den Landschaftsraum und den Naturhaushalt wird die "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" herangezogen.

Allgemeines

Die zu bewertende Fläche liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage Erwitte und grenzt im Westen an bereits bebaute Wohngrundstücke.

Die Inanspruchnahme und Umnutzung der bisher unbebauten Fläche für Wohnbebauung ist als Eingriff gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen. Als Eingriff sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen
- Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten

In der Bilanzierung wird nur die Fläche berücksichtigt, die nicht schon durch den einfachen B-Plan abgedeckt ist. Dieses bedeutet, dass ein Streifen von 22 m Tiefe von der Schillerstraße aus nicht bilanziert wird.

Bestand

Der Zustand und die Nutzung der Fläche wurde den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach wird das Gebiet durch folgende Biotoptypen charakterisiert.

Biotoptyp Nr. 3.2: **Intensivgrünland (3.127 m²)**

Mit einer Fläche von 3.127 m² wird dieser Biotoptyp mit in die Bilanzierung aufgenommen.

Biotoptyp Nr. 4.1: **Zier- und Nutzgarten, strukturarm (509 m²)**

Dieser Biotoptyp befindet sich im nördlichen Plangebiet und weist eine Größe von 509 m² auf.

Nach Einordnung in die Biotopstufen und größenmäßiger Erfassung der unterschiedlichen Flächen ergibt sich demnach ein Gesamtflächenwert von 13.526 Wertpunkten bei einer Flächengröße von 3.636 m².

Die räumliche Verteilung und die Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Planung

Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls den einzelnen Biotoptypen zugeordnet.

Nach der Realisierung läßt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

Biotoptyp Nr. 1.1: **Versiegelte Fläche (1.246,62 m²)**

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die potentielle Bebauung und die damit zwangsläufig verbundene mögliche Versiegelung, die mit 0,3 (GRZ) der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird.

Bei einer Größe von 3.413,40 m² privater Grundstücksfläche sind hier $3.413,40 \times 0,3 = 1.024,02 \text{ m}^2$ anzusetzen.

Außerdem addiert sich zu diesen Werten noch die Straßenverkehrsfläche mit 222,60 m². Insgesamt sind also $1.024,02 \text{ m}^2 + 222,60 \text{ m}^2 = 1.246,62 \text{ m}^2$ versiegelt.

Biotoptyp Nr. 4.1: **Zier- und Nutzgarten, strukturarm (2.195,38 m²)**

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 3.413,40 m² abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 1.024,02 m² und dem privaten Anpflanzungsstreifen von 194,00 m² zusammensetzt. Es verbleiben 2.195,38 m², die mit Wertfaktor 2 zu Buche schlagen.

Biotoptyp Nr. 8.1: **Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (194,00 m²)**

Zur Eingrünung des Gebietes wird am östlichen Plangebiet ein 3,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, kommt es durch den Eingriff zu einem Defizit von 7.971,24 Wertpunkten und somit zu einem Ausgleich im Gebiet von 41,07 %.

Die Fehlkompensation im Gebiet von 58,93 % soll durch eine externe Kompensationsfläche neutralisiert werden.

Diese Fehlkompensation im Gebiet wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 13, Flurstück 52 ausgeglichen. Diese Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wird z.Zt. ackerbaulich genutzt und liegt gem. dem Landschaftsplan 2 Erwitte/Anröchte des Kreises Soest, Festsetzungskarte, in dem Bereich 5.1.18. Dieser ist gekennzeichnet als „Bereich, in denen bestimmte Anpflanzungen, Saumzonen, Uferrandstreifen oder sonstige naturnahe Lebensräume anzulegen sind“ (vgl. Landschaftsplan S. 154 sowie Festsetzungskarte). Des weiteren wird die Fehlkompensation auf dem Flurstück 710, Flur 4 in der Gemarkung Bad Westernkotten ausgeglichen, welches sich ebenfalls im städtischen Eigentum befindet und z.Zt. ackerbaulich genutzt wird. Diese Fläche liegt in dem zukünftigen Naturschutzgebiet (NSG). Die Ausgleichsmaßnahmen lassen sich folgendem Biotoptyp zuordnen:

Biotoptyp Nr. 8.1: **Hecken, Gebüsche, Feldgehölze**

Diese 7.971,24 Wertpunkte werden auf der Restfläche (850,38 m²) des Flurstücks 52 und die verbleibenden 4.569,72 Wertpunkte werden auf dem Flurstück 175 ausgeglichen. Diese Flächen werden momentan ackerbaulich genutzt.

So ergibt sich eine Ausgleichsfläche wie folgt:

Bei einem Defizit von 7.971,24 Wertpunkten und einem Flächenwert von 4 Wertpunkten/m² (6 Wertpunkte - 2 Wertpunkte aus Bestand) ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 1.992,81 m².

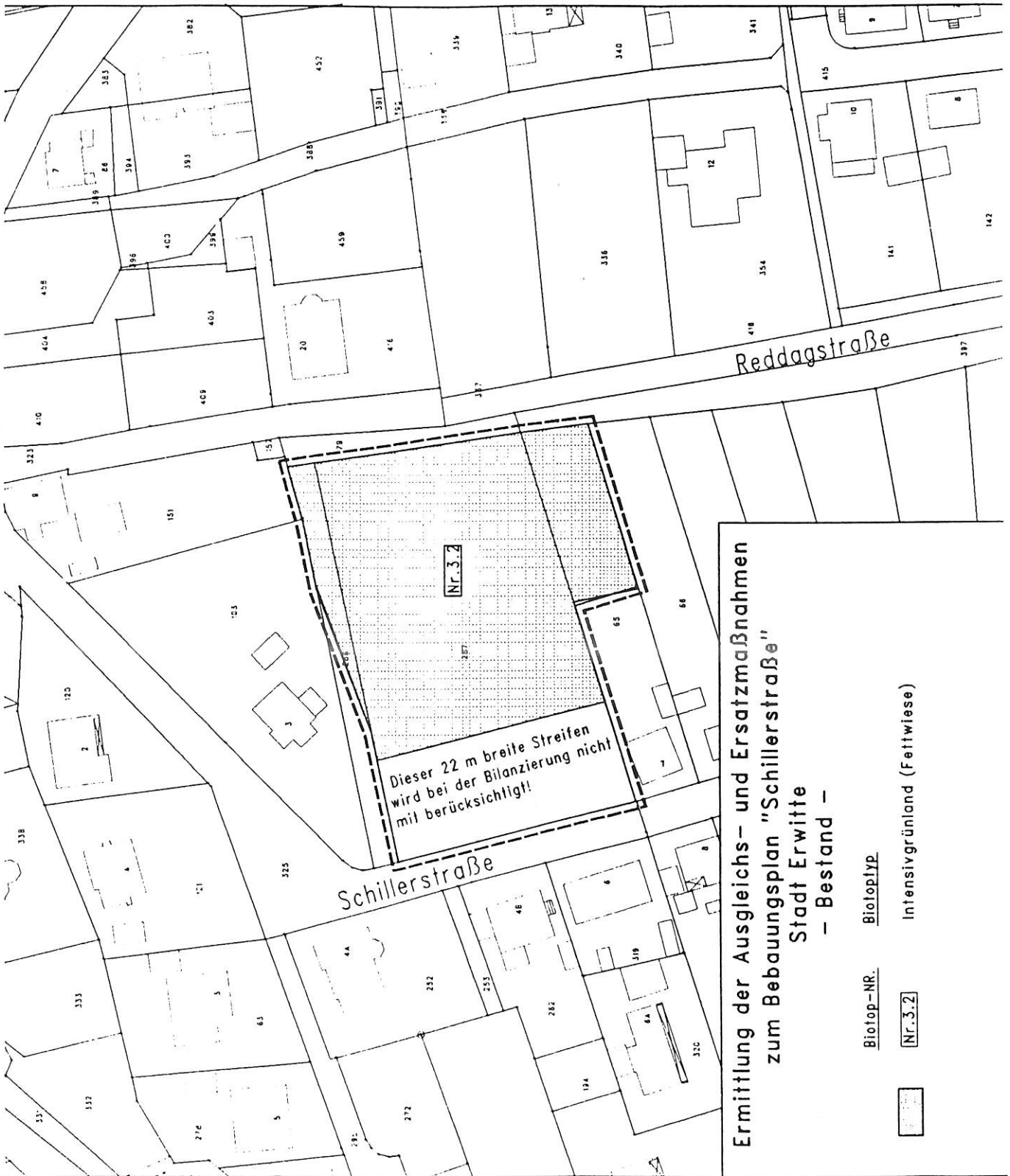
Damit kann der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

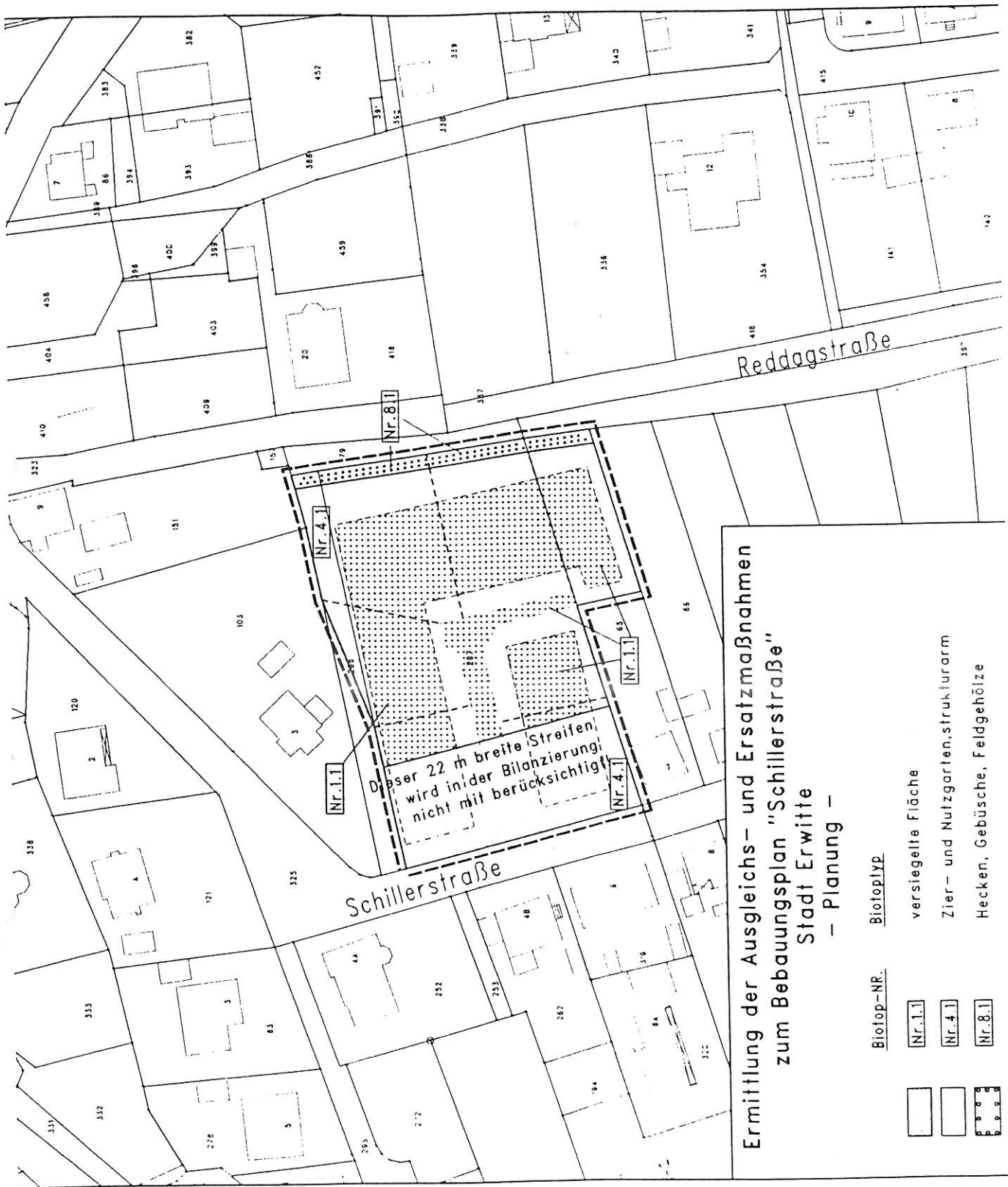
Aufgestellt: Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im April 2001

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet "Schillerstraße" der Stadt Erwitte

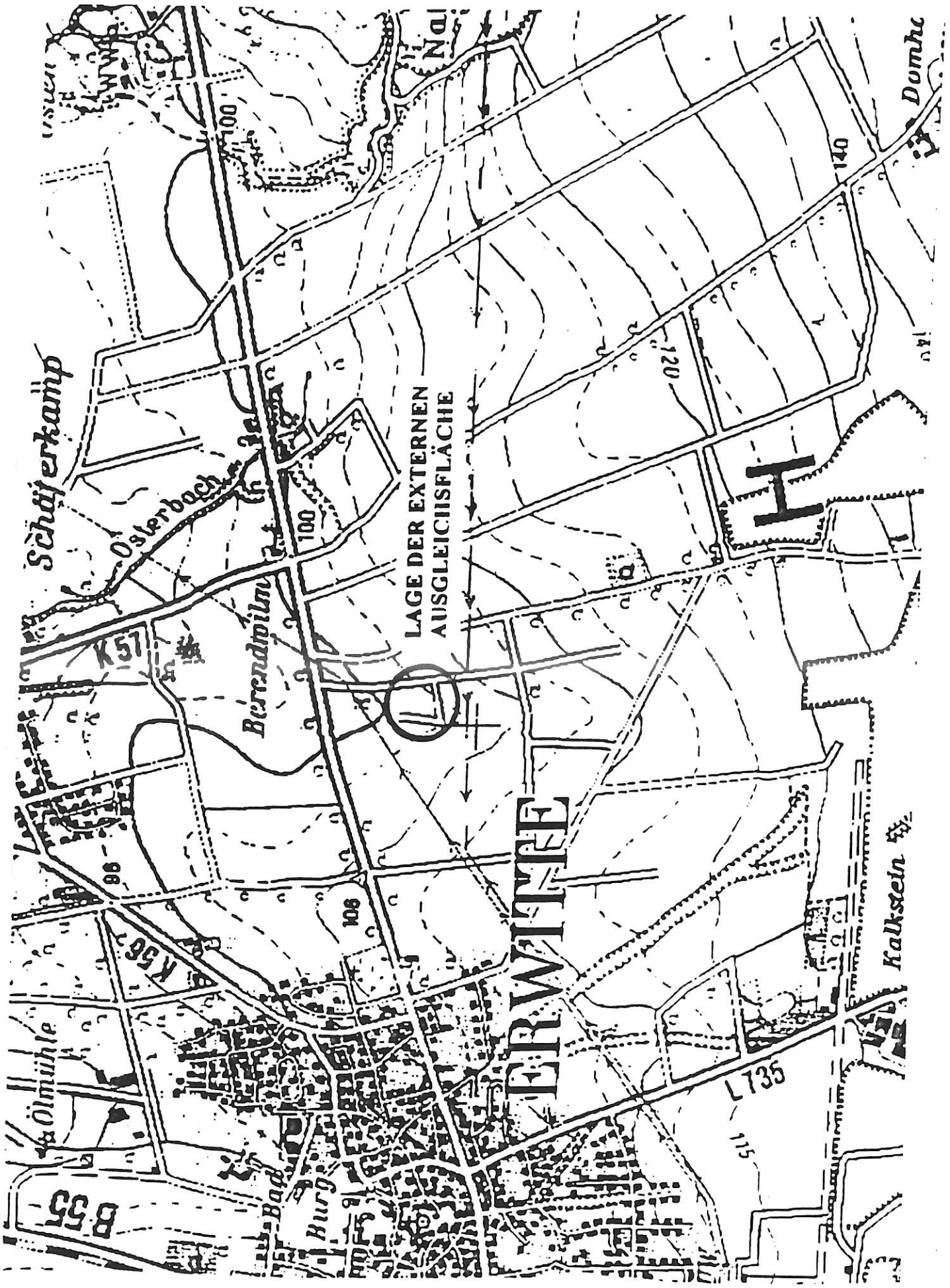
		Ausgangszustand des Untersuchungsraumes				(Gesamtgebiet)					
		Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur- faktor	Flächenwert gesamt	Grundwert A	Grundwert P	Fläche in qm	Korrektur- faktor	Flächenwert gesamt
Biototyp											
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden											
1.1	versiegelte Fläche	0	0			0	0	1246,62			0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5			0	0,5				0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1			0	1				
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1	1			0	1				
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2			0	2				
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche, Abgrabungsflächen	7	6			0	6				
1.7	Hohlwege	7	6			0	6				
1.8	natürliche Felsbildungen, natürl. und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen, Stollen	10				0	10				
2 Begleitvegetation											
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	2	2			0	2				
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenhörschungen	3	3			0	3				
2.3	Wegraine ohne Geholzaufwuchs	3	3			0	3				
3 Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche											
3.1	Acker	2	2			0	2				
3.2	Intensivgrünland (Fettweide, Fettwiese)	4	4	3127		12508	4				
3.3	Magerwiese, Magerweide	10	7			0	10				
3.4	Naß- und Feuchtrünland (Naßwiese, -weide) Riede	10	7			0	10				
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwemmetallrasen, Borsgrasrasen, Binnensalzstelle	10	7			0	10				
3.6	Obstwiese, jung	7	7			0	7				
3.7	Obstwiese, alt	7	7			0	7				0
4 Grünflächen											
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2	509		1018	2				4390,76
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3			0	4				
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2			0	2				0
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportflächen)	2	2			0	2				
4.5	Intensivrasen, Standenrabbatten, Bodendecker	3	3			0	3				
4.6	extensive Dauerkrautflur	0,5	0,5			0	0,5				

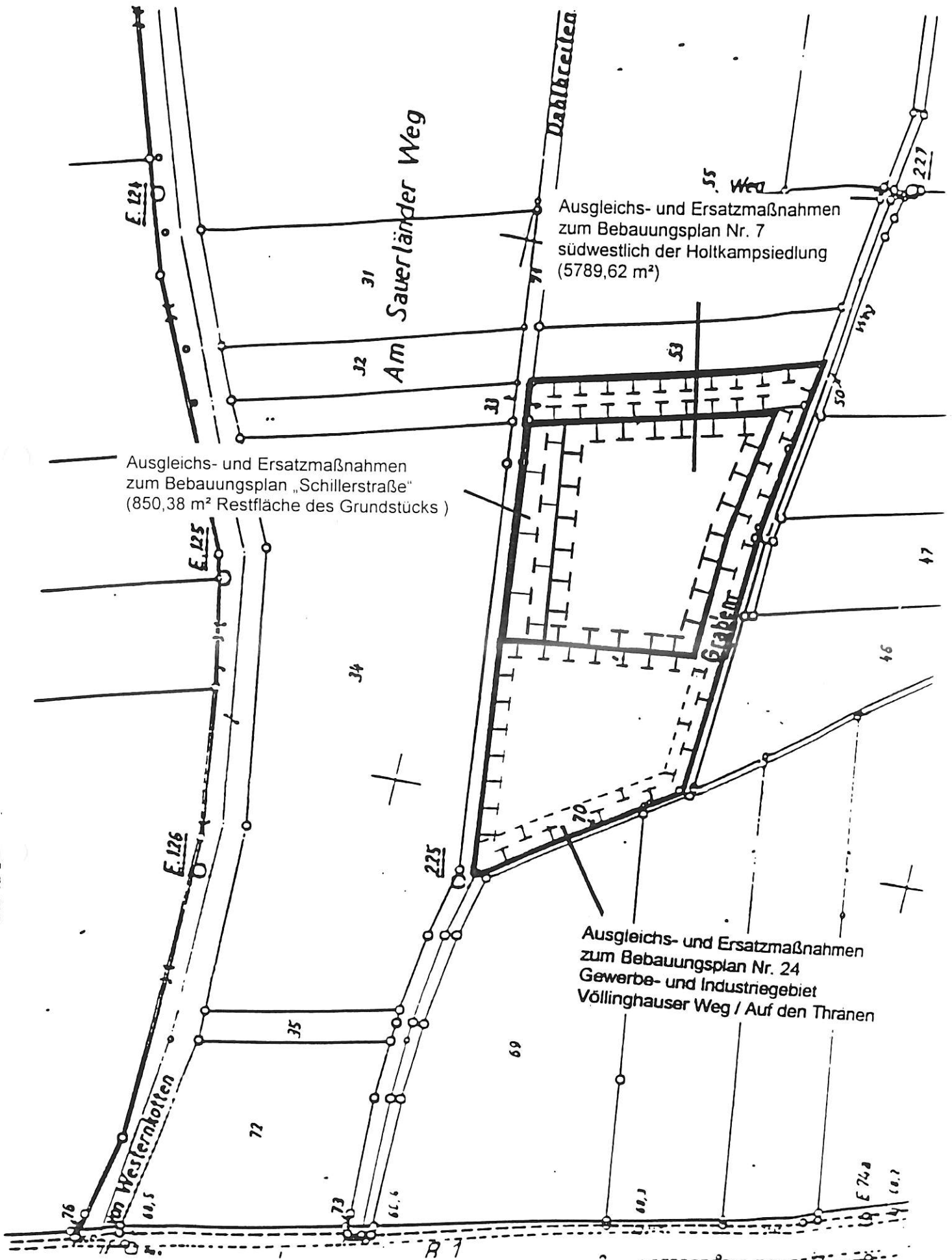


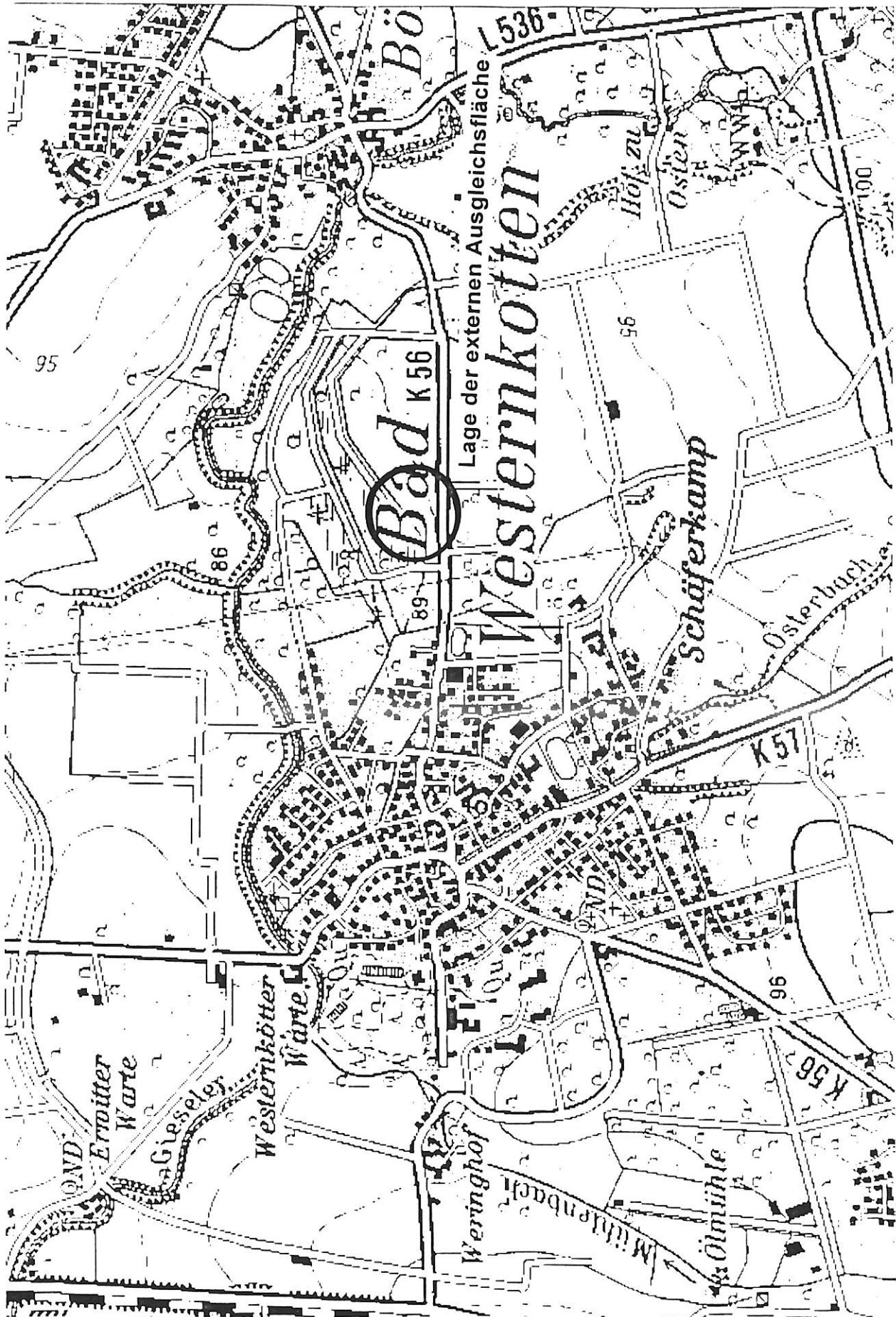


**Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan "Schillerstraße"
Stadt Erwitte
- Planung -**

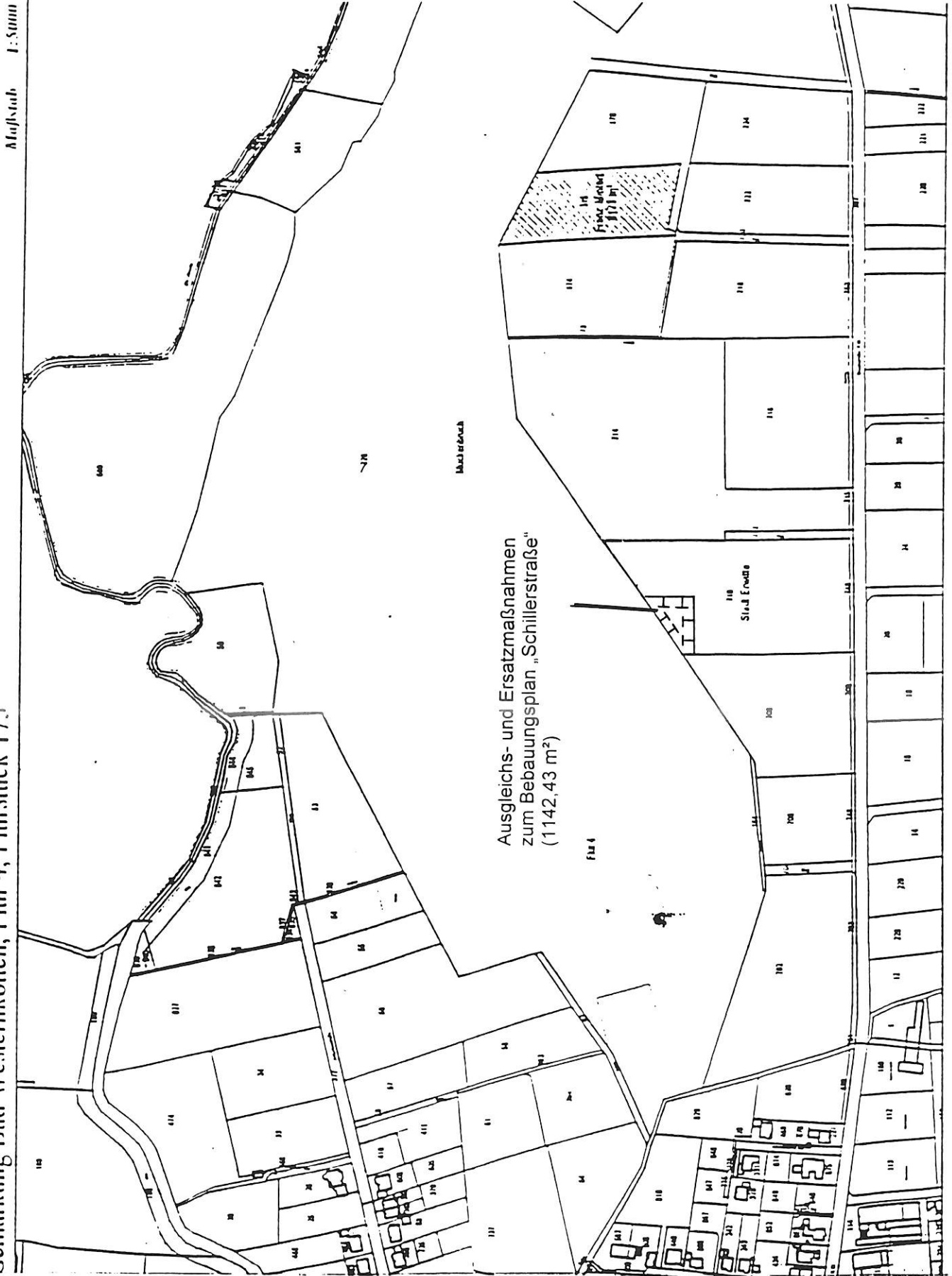
Biotop-NR.	Biototyp
[Empty Box]	Nr. 1.1 versiegelte Fläche
[Empty Box]	Nr. 4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm
[Hatched Box]	Nr. 8.1 Hecken, Gebüsch, Feldgehölze







Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 175



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan „Schillerstraße“
(1142,43 m²)