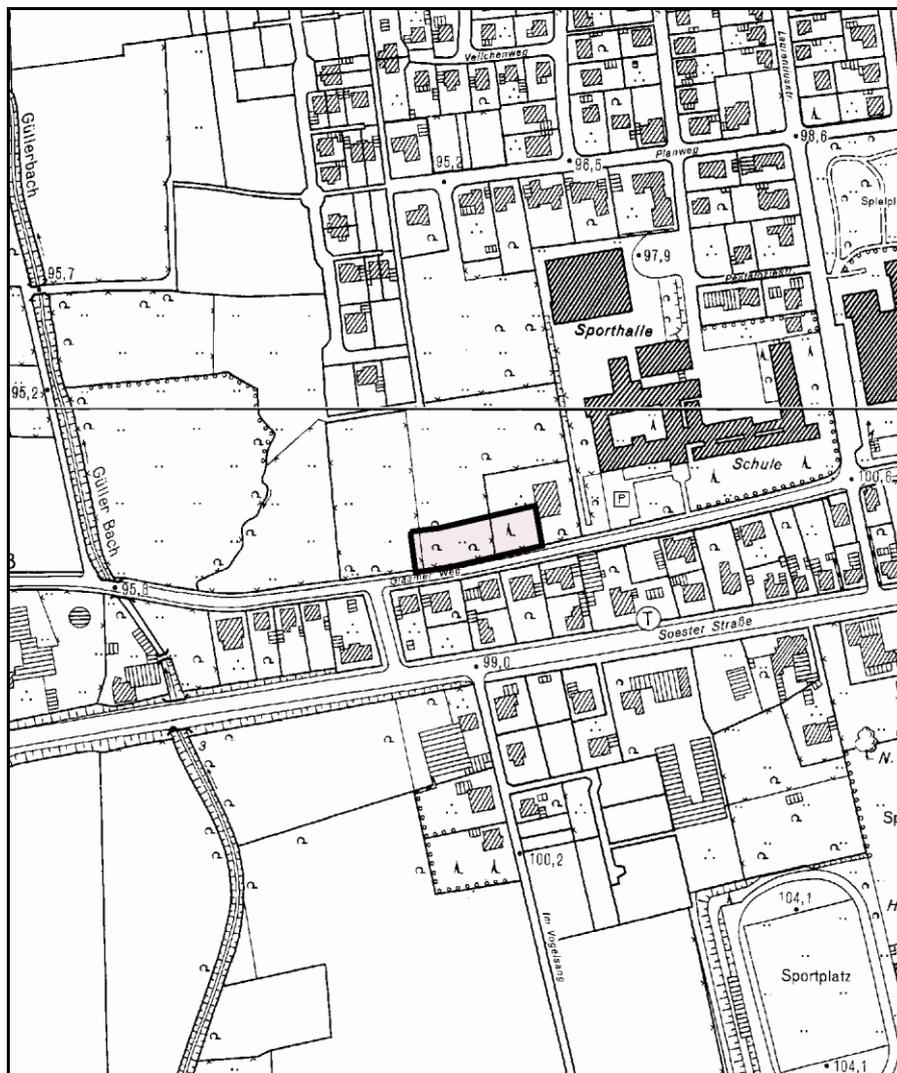


Begründung und Umweltbericht
zum
Bebauungsplans Nr. 34
“Nördlich des Glasmerweges”
der Stadt Erwitte im Ortsteil Erwitte

Soest, im September 2003



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Erwitte hat Anfang der 90-er Jahre u. a. zwecks Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes beschlossen, im Westen des Stadtkerns für den Bereich südlich des Stirper Dammes (heute neues Baugebiet „Akener Straße“) und nördlich des Glasmerweges einen Bebauungsplan aufzustellen und hierzu parallel die erforderlichen Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Ziel war es, die Vermarktung der neu geschaffenen Bauplätze durch die Stadt Erwitte vorzunehmen. Zu diesem Zweck wurden parallel zum Bauleitplanverfahren die Erwerbsverhandlungen mit den seinerzeitigen Grundstückseigentümern geführt.

Während für den Großbereich südlich des Stirper Dammes, wo das jetzige Wohnbaugebiet „Akener Straße“ liegt, die Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden konnten, wurde mit den Grundstückseigentümern nördlich des Glasmerweges zunächst keine Einigung erzielt. Daraufhin hatte der Rat der Stadt Erwitte beschlossen, den Bebauungsplan in 2 Abschnitte aufzuteilen. Der 1. Bebauungsplanabschnitt (Akener Straße) einschl. der gesamten Flächennutzungsplanänderung wurde rechtsverbindlich, das Verfahren für den 2. Bebauungsplanabschnitt wurde zunächst eingestellt. Mit den Grundstückseigentümern des 1. Abschnitts wurde vereinbart, dass das Planverfahren für den 2. Abschnitt nur dann fortgeführt wird, wenn mit diesen Grundstückseigentümern auch Einigung zu den gleichen Erwerbsbedingungen und Konditionen wie im 1. Abschnitt erzielt wird.

Nun beabsichtigt ein Interessent, auf dem Grundstück Gemarkung Erwitte Flur 18 Nr. 255 unmittelbar nördlich des Glasmerweges zu bauen. Sein Bauvorhaben entspricht in etwa den Grundzügen des geplanten 2. Bauabschnitts, der sich z. Z. jedoch nicht in der damaligen Größe realisieren lässt. Als städtebaulich sinnvoll sieht die Stadt Erwitte aber die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Bauzeile nördlich des Glasmerweges an, wie er im Planteil abgegrenzt ist, um einen Anschluss an die bestehende Bebauung im Osten zu erreichen, was auch als Ziel im einfachen Bebauungsplan der Stadt Erwitte für diesen Bereich wiederzufinden ist.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des o.g. Bebauungsplans liegt im Westen der Stadt Erwitte, nördlich der Bundesstraße 1 und nördlich des Glasmerweges. Es ist ca. 2275 m² groß und umfasst in Teilen die Flurstücke 138, 254 und 255 in der Flur 18 der Gemarkung Erwitte.

Die Grenze des Plangebiets verläuft im Süden entlang der Straße „Glasmerweg“ in der Breite der Flurstücke 138 und 254 sowie vom Osten kommend mit einer Länge von 18,0 m an der Grenze zum Flurstück 255, wo sie rechtwinklig mit einer Länge von 25 m nach Norden abknickt und dann parallel zum Glasmerweg in östliche Richtung bis zur Flurstücksgrenze 138/139 führt. Bis zum Ausgangspunkt bildet dann die Flurstücksgrenze die Ostgrenze des Bebauungsplans.

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

1.3. Bestehende Verhältnisse

Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegt eine tlw. mit Obstbäumen bestandene Grünfläche. Am Straßenrand zum Glasmerweg stehen erhaltenswerte Bäume.

Außerhalb des Planbereichs schließen sich nach Süden und Osten die bebauten Bereiche Erwitte an mit dem Schulzentrum in unmittelbarer Nähe im östlichen Teil. Im Norden und Westen liegen begrünte Freiflächen, die im städtebaulichen Konzept der Stadt Erwitte in Zukunft einer Bebauung zugeführt werden sollen. Darüber hinaus öffnet sich nach Westen die freie Landschaft mit Äckern und Wiesen.

2. Bauleitplanerische Vorgaben

2.1. Landes- und Regionalplanung

Erwitte liegt als Grundzentrum an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Landesentwicklungsplan LEP). Der Bereich des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Weiter östlich ist ein Bereich für den Schutz der Natur dargestellt

2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt für den o.g. Bereich eine Wohnbaufläche dar, so dass für den o.g. Bebauungsplan eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

3. Bauleitplanung und Gestaltung

3.1. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 33 nimmt die Strukturen und Nutzungen des Bebauungsplansentwurfs für den 2. Teil des B-Plans Nr. 16 „Glasmweg/-Schulzentrum“ auf und wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit den entsprechenden Nutzungsregelungen ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter dem höchstzulässigen Maß und gewährleistet so einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die festgesetzte zusammenhängende überbaubare Fläche eröffnet die Möglichkeit eines individuellen Gebäudestandortes für Einzel- und Doppelhäuser, wie man sie in der Umgebung wiederfindet.

Die Häuser sollen sich durch die festgesetzte Dachform als Sattel- oder (Krüppel) Walmdach mit einer Firsthöhenbegrenzung von max. 9,0 m in das bestehende Bild einfügen. Mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss bei einer max. Drempelhöhe von 0,60 m sowie Einschränkungen bei der Gaubengröße sollen sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen und bei einer zukünftigen Erweiterung des nördlichen Baugebietes „Akener Straße“ nach Süden dessen Bauungscharakter aufnehmen.

So soll durch das Zusammenwirken der o.g. Festsetzungen mit den Vorschriften zu Einfriedigungen eine Erweiterung des Siedlungsrandes erfolgen, die sich später nahtlos in das Ausbaukonzept und die Abrundung für den westlichen Ortsrand Erwitte einpasst.

3.2. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Glasmweg, über den eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

3.3. Ver- und Entsorgung

3.3.1. Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

3.3.2. Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Lörmecke Wasserwerke sichergestellt.

3.3.3. Regen- und Abwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) in das Trennsystem der o.g. Straße und von da in den nahen Vorfluter eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „Glasmerweg“ mit Anschluss an die Zentralkläranlage in Erwitte.

3.3.4. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Die Stadt Erwitte gewährleistet, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Energieprodukte für die überbaubaren Grundstücke bereitstellen.

3.4. Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Emittenden, deren Emissionen schädliche Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung verursachen. Der Verkehrslärm der B1 wird durch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung unter das zulässige Maß gedrückt.

3.5. Denkmalschutz

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). 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 DSchG NW).

4. Grünplanung

4.1. Grünordnerisches Konzept

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne, diese so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sind dabei natürlich vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet bietet sich für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, jedoch nur bedingt an. Darum soll ein Ausgleich an einem anderen Ort erfolgen.

Grundlage bildet hierbei die Kompensationsermittlung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16/ 1. Abschnitt. In diesem Plan, der im Entwurf auch schon die städtebauliche Entwicklung für den südlichen Bereich mit der Integration des o.g. Plans darstellt, wurde bereits eine umfassende Berechnung für das gesamte westliche Wohnbaugebiet durchgeführt, die mit den daraus resultierenden Festsetzungen bereits heute rechtskräftig sind. Ergänzend hierzu ist lediglich die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 eingeleitete tlw. Überplanung der Grünfläche auf dem Flurstück 254, als Eingriff zu bewerten.

4.2. Eingriffsregelung und Kompensationsermittlung

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Da der Plan Grünflächen in Anspruch nimmt, für die ein gleichwertiger Ausgleich angestrebt wird, wurde dementsprechend für das Flurstück 254 des o.g. Plans eine Kompensationsermittlung (s. Anhang) durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Die in Frage kommenden Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen, wobei in der Kompensationsberechnung der Eingriff unter Berücksichtigung der Festsetzungen für Natur und Landschaft und der Minderung der GRZ berücksichtigt wurden.

4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Da innerhalb des Flurstücks 254 zusätzlich zur Gesamtkompensation ein Ausgleichsdefizit von 9082 Wertpunkten entsteht, was einer Anpflanzfläche von ca. 2270 m² auf Acker entspricht, das ökologisch sinnvoll hier nicht kompensiert werden kann, wird die Stadt Erwitte den entsprechenden Ausgleich innerhalb der dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 16 vornehmen. Aus der damaligen Ermittlung steht hier noch ein Überhang von ca. 14000 Wertpunkten für weitere Maßnahmen zur Verfügung.

5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1. Angaben zum Standort

Der Standort für den Bebauungsplanbereich ergab sich aus den Bauwünschen der betroffenen Anlieger sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

5.1.2. Art des Vorhabens

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die bisherige Außenbereichsfläche als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und mit kleineren Teilen als Fläche mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1), Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. D. h. dieses ausgewiesene Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Weitere Ausführungen s. a. 3.1.

5.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für dieses Wohngebiet beträgt etwa 2275 m². Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Wohngebäuden bei einer GRZ von 0,3 beträgt etwa 680 m² plus ca. 340 m² tlw. versiegelte Fläche. Die Fläche für Natur- und Landschaftselemente, ohne Hausgärten, nimmt ca. 210 m² in Anspruch.

5.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Der für eine Wohnnutzung vorgesehene Bereich an der westlichen Siedlungsgrenze mit einer Größe von ca. 2275 m² ist eine Außenbereichsfläche, die zu einem Großen Teil durch eine alte Obstwiese geprägt ist. Entlang des Glasmerweges stehen erhaltenswerte Bäume. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Glasmerweg“.

5.2.2. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Forst- und Landwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Die Vorhaben des o.g. Bebauungsplans belasten die Anwohner nur durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, dessen Lärmimmissionen aber weit unter den Richtwerten liegt. Die Wohnbebauung ruft hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die den Ortsrand von Erwitte neu gestalten und städtisch prägen werden. Der Verlust an Grünfläche und die damit verbundene Erholungsfunktion führt zwar zu Einschränkungen, hat jedoch

aufgrund der heutigen Mobilität und veränderten Freizeitansprüche nicht mehr den hohen Stellenwert wie vor Jahrzehnten. Wirtschaftliche Gesichtspunkte sind nur durch den evtl. finanziellen Erlös erkennbar.

5.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und zum Schulzentrum unterstützt diese Vermutung. Durch das Planvorhaben wird es daher zwar zu Störungen des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, jedoch ist eine Verlagerung ohne nachhaltige Veränderungen in die nähere Umgebung zu erwarten.

5.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben, werden aber durch das Abführen des Oberflächenwassers in die nahen Vorfluter gemildert.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen dörflichen Lagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass für die Ortsrandbebauung wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die geringe neue Bebauung ausgeschlossen werden können.

5.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird z. Z. vor allem durch die landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen geprägt. Der Siedlungsrand erhält durch die neuen Bauflächen im Westen einen andersartigen Charakter, der die Wohnbebauung betont, aber durch die Eingeschossigkeit nicht in der Landschaft dominiert.

5.2.7. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5.2.8. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der Obstwiese, deren gesamte Nutzung durch das Vorhaben eingeschränkt wird.

5.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Der geplante Siedlungsbereich als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch: Verlust von Erholungsfunktionen im Außenbereich, unwesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen, Verbesserung der Wohnsituation
- Pflanze: Verlust von Vegetation, qualitativer Erhalt von Bäumen und Anreicherung in der Ausgleichsfläche
- Tier: Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der Fauna und Habitats in der Ausgleichsfläche
- Boden: Verlust von Retentionsfläche
- Wasser: Verlust von Oberflächenwasser, Ableitung in Vorfluter
- Klima: Veränderungen nicht erkennbar
- Luft: Veränderungen nicht erkennbar
- Landschaft: Neugestaltung des Siedlungsrandes
- Kultur-/Sachgüter: geringe Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch, Landschaft und Natur.

5.3.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Diese Möglichkeit wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16 untersucht mit dem Ergebnis, dass der westliche Ortsrand für eine erweiterte Bebauung geeignet ist, um eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung vorzunehmen.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die überbaubaren Flächen wurden auf die GRZ von 0,3 gemindert, was den Anteil der Gartenfläche erhöht. Bäume am Straßenrand sollen erhalten werden.

5.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

In den o.g. Abschnitten 4.2 und 4.3 sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

5.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. So sollen innerhalb der Fläche des o.g. Bebauungsplans neue Wohnhäuser entstehen, die aus städtebaulichen Gründen (s. Abschnitt 1.1) notwendig sind. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorgenannten Schutzgüter sind zwar tlw. in einigem Ausmaß vorhanden, sie können jedoch durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz sowie durch Kompensationsmaßnahmen verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich notwendigen Erweiterung der westlichen Anschlussbebauung am Glasmerweg ergeben, verhindern sollten.

Stadt Erwitte,

Der Bürgermeister