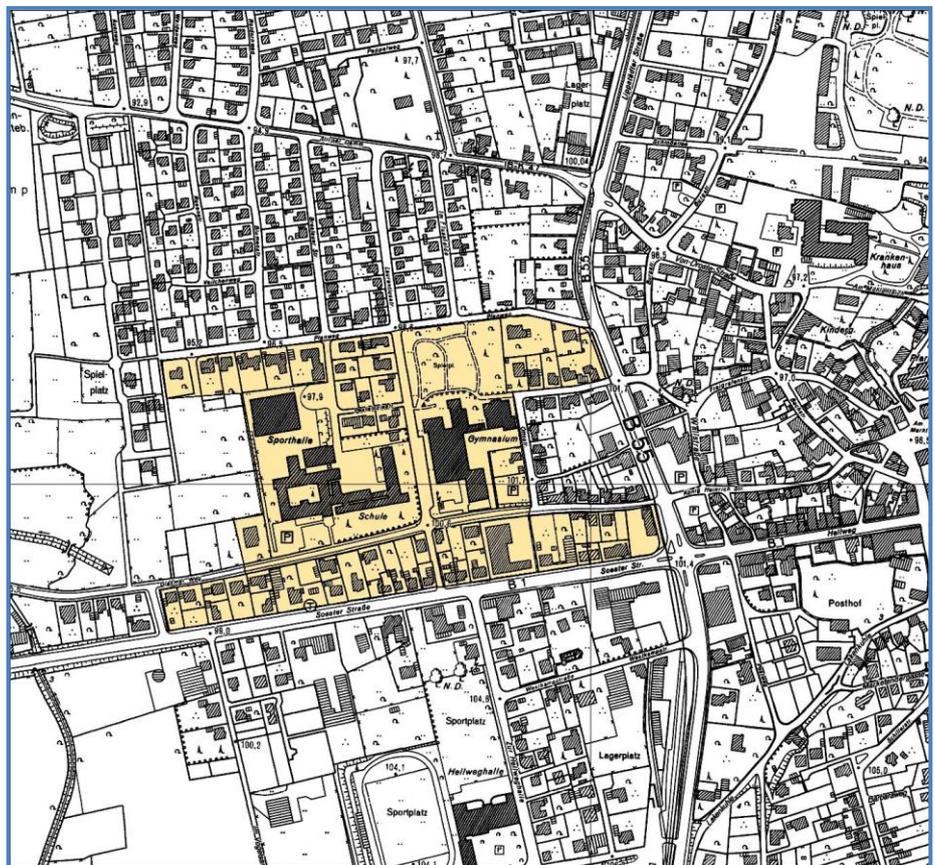


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERWITTE NR. 39
„SOESTER STRASSE-PLANWEG“,
3. ÄNDERUNG

- Februar 2019



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

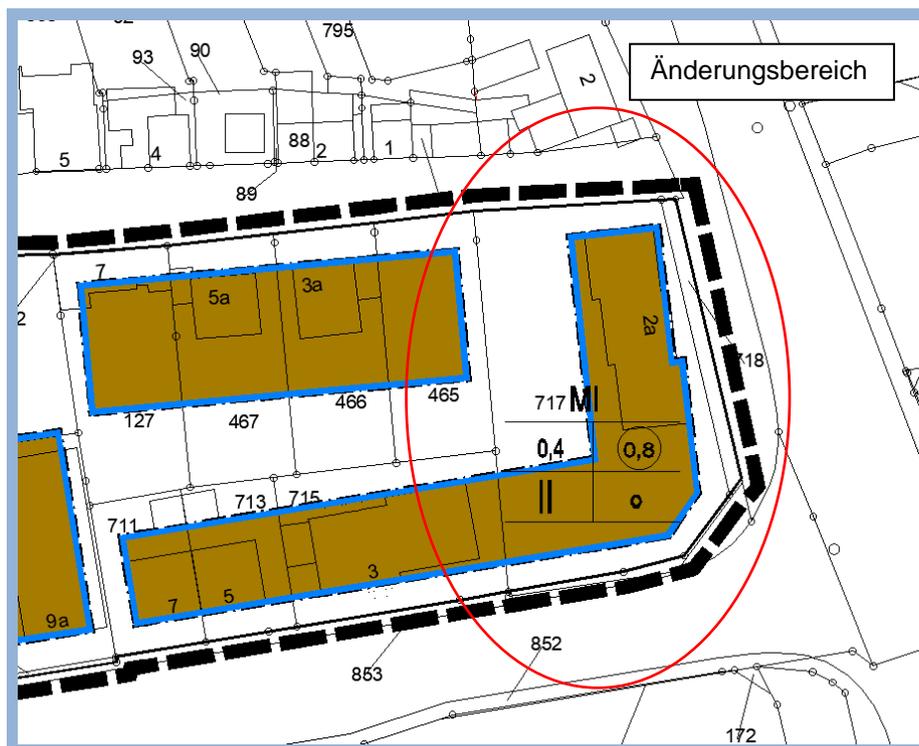
1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 05.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 39 „Soester Straße/Planweg“ zu ändern. Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Grundstück „Lippstädter Straße 2“. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die im Zuge der 2. Änderung ausgeschlossene Nutzungen „Lagerplätze und Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen“ wieder zuzulassen und statt derer die Nutzung „Kraftfahrzeughandel ohne Neufahrzeuge“ auszuschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

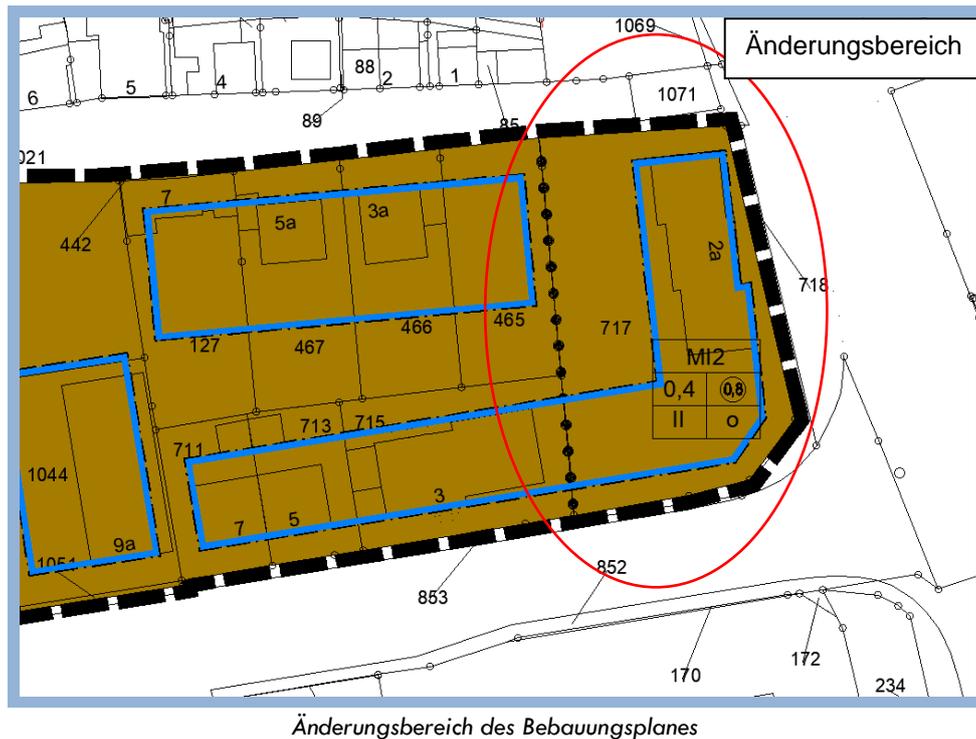
2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentrumsnah in Erwitte und umfasst bebaute Bereiche. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Soester Straße (B 1), im Osten durch die Lippstädter Straße und der Ottostraße, im Norden durch den Planweg und im Westen durch das Schulzentrum und die Ballsporthalle. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 11,9 ha groß.



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Erwitte Nr. 39 „Soester Straße/Planweg“ 2. Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung liegt nordwestlich der Kreuzung der Lippstädter und der Soester Straße in Erwitte und umfasst das Grundstücks Gemarkung Erwitte, Flur 4, Flurstück 717). Die Umgebung ist geprägt durch die im Kreuzungsbereich ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe. Der Änderungsbereich ist im städt. Zentrenkonzept als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches am Hellweg dargestellt und hat eine Größe von 1.738 m².



Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:1.000 ersichtlich.

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 39 „Soester Straße/ Planweg“ schließt seit Inkrafttreten der 2. Änderung Lagerplätze sowie Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen aus.

Der Ausschluss ist für das Mischgebiet zwischen Soester Straße und Glasmerweg in den Bebauungsplan aufgenommen worden, weil die Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen sehr attraktiv für Gebrauchtwagenhändler sind und zielt darauf ab, Trading-Down-Effekte, die regelmäßig mit dem Verkauf von Altautos verbunden sind, zu vermeiden.

Die gewerbliche Nutzfläche des Gebäudes „Lippstädter Straße 2a“, in dem zuletzt ein Laminat- und Parketthandel ansässig war, steht seit einiger Zeit leer. Die Neuvermietung gestaltet sich schwierig, weil die Interessenten ausschlaggebenden Wert auf eine Zufahrt von der Lippstädter Straße legen, die seit der Schließung der Anbindung ‚Glasmerweg‘ seit vielen Jahren nicht mehr gegeben ist. Nunmehr soll dort ein Handel mit Bauelementen eingerichtet werden, dessen Produkte zum Teil (Türen, Fenster, Zaunelemente etc.) auf den Außenflächen präsentiert werden sollen. Da bei einem Bauelementehandel die angesprochenen Trading-Down-Effekte nicht zu befürchten sind, wird der Bebauungsplan beschränkt auf das Grundstück „Lippstädter Straße 2a“, erneut geändert, um den Ausschluss der Nutzung ‚Lagerplätze sowie Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen‘ durch den Ausschluss des ‚Kfz-Handels ohne Neufahrzeuge‘ zu ersetzen. Eine eigenständige Regelung für dieses Grundstück ist städtebaulich gerechtfertigt, weil es nach dem städt. Zentrenkonzept im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches am Hellweg liegt und Handelsgeschäfte an diesem Standort daher gestärkt werden sollen. Die Kundenfrequenz in diesem Bereich trägt grundsätzlich auch zum Fortbestand der Betriebe im Hauptzentrum bei und soll deshalb gefördert und so Leerständen entgegengewirkt werden.

Daher wird der Bebauungsplan dahingehend geändert.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** bleibt für den Änderungsbereich entsprechend der angrenzenden Bebauung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung erfolgt nur hinsichtlich der gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen allgemein zulässigen Nutzungen.

Entlang der Soester Straße im Mischgebietsbereich sind Lagerplätze sowie Außenverkaufs- und -ausstellungsflächen aus den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs sind die in diesem Bereich befindlichen Grundstücksflächen für die Ansiedlung von Gebrauchtwagenhändlern besonders attraktiv. Um weitere Ansiedlungen zu verhindern und einem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, wird für den Mischgebietsbereich die Errichtung von Lagerplätzen sowie Außenverkaufs- und -ausstellungsflächen ausgeschlossen. Diese Festsetzung bezieht sich nicht nur auf Altautohändler, sondern auf alle Gewerbetreibenden, die Außenflächen ihres Grundstücks in der genannten Weise nutzen wollen. Grundsätzlich ist diese Reichweite der Festsetzung sinnvoll und zielführend, weil insbesondere Lagerplätze im Regelfall das Ortsbild negativ prägen. Diese Regelvermutung gilt umso mehr, je geringwertiger die Bausubstanz und je schlechter der Instandhaltungszustand des Grundstücks ist.

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf ein Grundstück, auf dem die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Gebäudes seit ca. 2 Jahren leer stehen. Eine Neuvermietung ist bislang nicht gelungen, weil die potentiellen Mieter die eingeschränkte Anfahrbarkeit des Grundstücks bemängeln. Ein dauerhafter Leerstand auf diesem Grundstück ist aufgrund der Lage im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches am Hellweg städtebaulich nachteilig. Als Folge daraus fehlen einerseits Kundenfrequenzen, die die Nachfrage in den Handels- und Dienstleistungsbetrieben am Hellweg negativ beeinflussen und andererseits strahlt ein Leerstand an dieser Stelle in den zentralen Versorgungsbereich hinein, so dass dort die Attraktivität für Neuansiedlungen sinkt.

In Abwägung der entgegenstehenden städtebaulichen Belange, Vermeidung von Trading-Down-Effekten vs. Vermeidung dauerhafter Leerstände, wird hier die Abwendung des Leerstands priorisiert, weil angesichts des in Aussicht stehenden Betriebstyps, der Qualität der Bausubstanz und des Gesamtzustands des Grundstücks das Risiko eines Trading-Down-Effektes als gering einzuschätzen ist, während der Leerstand real vorhanden ist.

Um die konkret beabsichtigte Nachvermietung an einen Bauelementehandel mit Außenausstellungs- und -verkaufsflächen zu ermöglichen wird deshalb der Ausschluss von ‚Lagerplätzen und Außenverkaufs- und -ausstellungsflächen‘ aufgehoben und – um eine weitgehende Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken im MI-Gebiet beizubehalten – gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO durch den Ausschluss des ‚Kfz-Handels ohne Neufahrzeuge‘ ersetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden.

6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt das Ziel, den Katalog zulässiger Nutzungsarten für ein bereits vollständig bebautes Grundstück zu ändern. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da keine flächenbezogene Nutzungsausdehnung ermöglicht wird. Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Planungsrelevante Arten sind in dem Bereich nicht bekannt.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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: 02761-937520) 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 Februar 2019