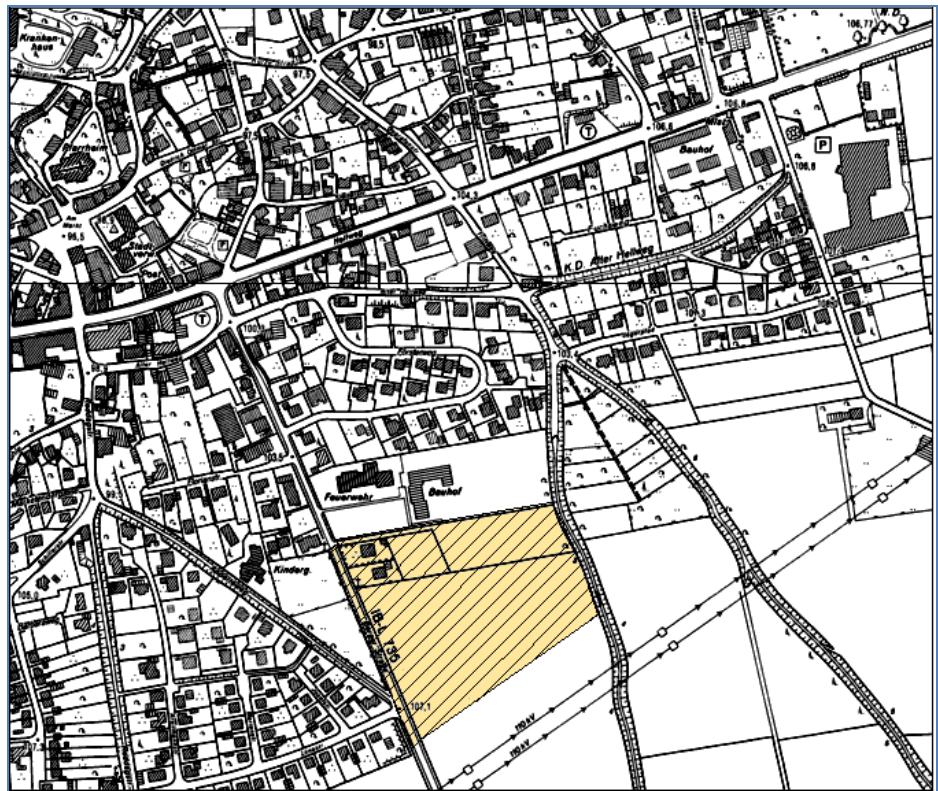


BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
ERWITTE NR. 50  
„AN DER SCHLEDDE“,  
1. ÄNDERUNG

- Mai 2019



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich  
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

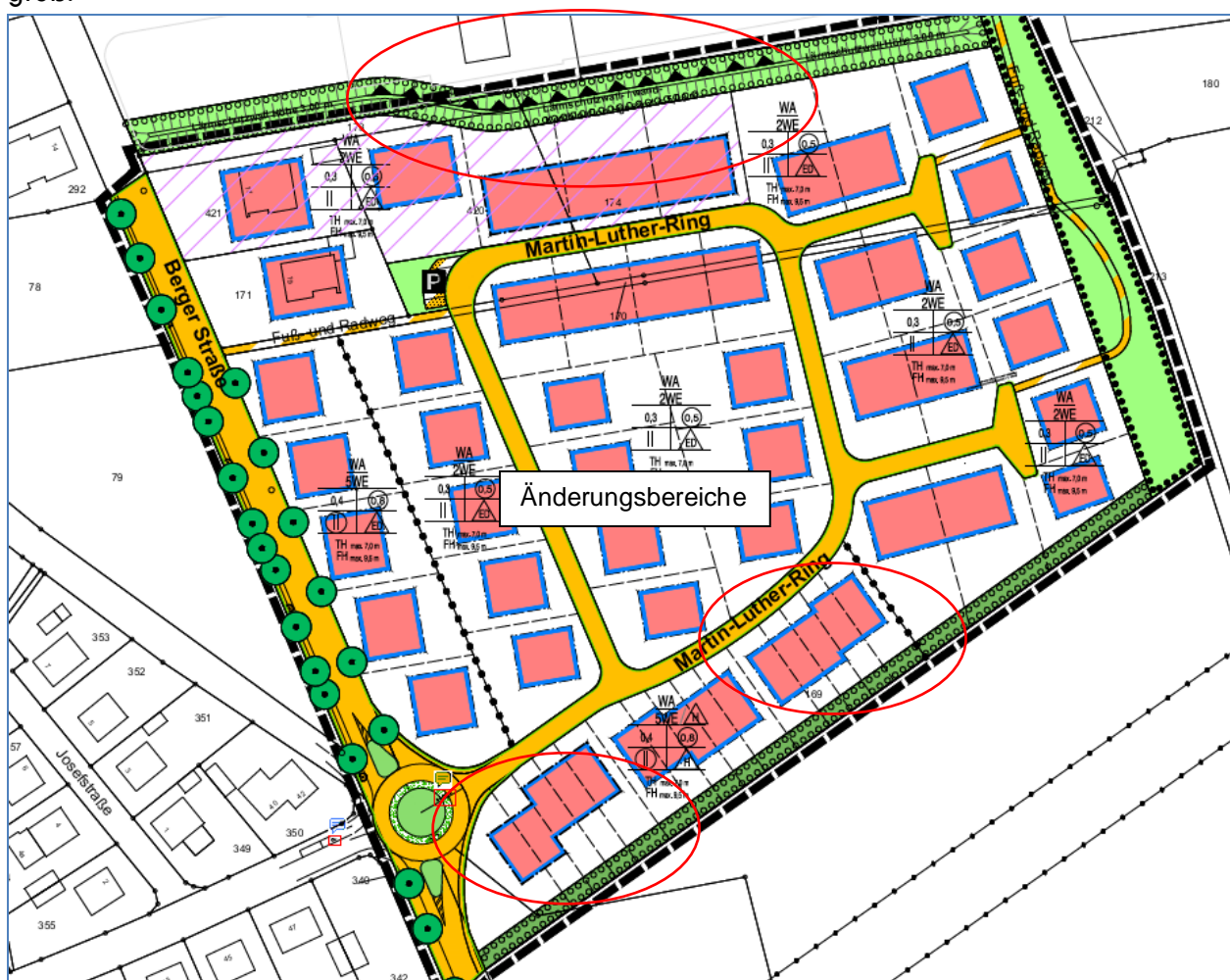
## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 11.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 50 „An der Schledde“ zu ändern. Die Änderungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betreffen den Lärmschutzwall zum Gelände des städtischen Baubetriebshofs sowie die westliche und östliche Reihenhausgruppe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Um einen zügigen Verfahrensablauf zu erreichen, soll von der Rechtswirkung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, wonach im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Erwitte und umfasst bebaute Bereiche. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das Grundstück der Feuerwehr bzw. des städt. Baubetriebshofes, im Westen durch die Berger Straße, im Süden durch den Schutzstreifen der 110kV-Leitung Lippstadt – Erwitte und im Osten durch die Schledde zum Jägerpfad. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4,5 ha groß.



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Erwitte Nr. 50 „An der Schledde“

Die Änderungsbereiche umfassen den Lärmschutzwall zum Gelände des städt. Baubetriebshofes (Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstücke 597 und 612), ein an den Lärmschutzwall angrenzendes bebautes Grundstück (Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstück 611) sowie die westliche und östliche Reihenhausgruppe (Gemarkung Erwitte, Flur 8, Flurstücke 661 bzw. 667 bis 671) am Südrand des Geltungsbereiches. Die Änderungsbereiche haben insgesamt eine Größe von ca. 5.300 m<sup>2</sup>.



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

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

### 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Erwitte Nr. 50 „An der Schledde“ ist am 24.09.2015 als Satzung beschlossen worden. Die Nachfrage nach den stadteitig angebotenen Grundstücken überstieg die Erwartungen deutlich, weshalb bereits in den beiden Folgejahren sämtliche Baugrundstücke mit Ausnahme von zwei Reihenhausgruppen veräußert werden konnten. In der Zwischenzeit ist eine Vielzahl der neu zu errichtenden Wohnhäuser bereits bezogen bzw. im Bau, so dass erste Erfahrungen und Rückmeldungen der Erwerber vorliegen, die drei Problembereiche aufzeigen, die Anlass zu einer ersten Änderung des Bebauungsplanes geben.

- Lärmschutzwand

Der Bebauungsplan sieht auf einer Teilstrecke der Grenze zwischen dem städt. Baubetriebshof und dem Baugebiet eine Lärmschutzwand /- wand-Kombination von insgesamt 5,00 m Höhe vor.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die Errichtung der Lärmschutzwand, vom Gutachter war eine Konstruktion aus in den Wall eingelassenen Doppel-T-Trägern mit dazwischen liegenden Kanthölzern vorgeschlagen, mit erheblichen technischen Komplikationen verbunden ist und zudem die spätere Pflege des Walls wesentlich erschwert, weil ein Maschineneinsatz nahezu unmöglich ist. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke bewerten die Wand für sich als überwiegend nachteilig.

Da die von der Lärmschutzwand zu schützenden Baugrundstücke mittlerweile vollständig bebaut und bei der Bebauung größere Abstände zum Lärmschutzwand vorhanden sind als beim seinerzeitigen Gutachten zugrunde gelegt worden ist, kann bei einer organisatorischen Umstellung der Betriebsabläufe auf dem städt. Bauhof auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.

- Infrastruktur

Um die Grunderwerbsverhandlungen zu einem positiven Abschluss zu bringen und günstige Verkaufspreise erreichen zu können, ist die Planung seinerzeit unter Kosten- und Flächenverbrauchsaspekten optimiert worden. So ist die Straßenbreite auf das unumgänglich notwendige Maß von 5,50 m beschränkt, auf Stellplätze weitestgehend verzichtet und die fußläufige Erreichbarkeit von Spielmöglichkeiten für Kinder durch Schaffung einer Wegeverbindung zum Försterweg erzielt worden.

Inzwischen hat sich allerdings gezeigt, dass die damaligen Lösungen nicht ausreichen. Die geringe Straßenbreite lässt keinen Raum zum Parken, der Spielplatz am Försterweg ist für kleinere Kinder nicht selbständig erreichbar. Sowohl weitere Stellplätze für Pkw als auch ein Kinderspielplatz sind daher sinnvoll.

Da die Nachfrage nach Reihenhäusern in Erwitte entgegen der seinerzeitigen Einschätzung äußerst gering ist, bietet es sich an, eine Teilfläche der westlichen Reihenhaushausgruppe zur Anlegung eines Parkplatzes mit ca. 10 Stellplätzen und eines Kinderspielplatzes von ca. 400 m<sup>2</sup>, der sich konzeptionell an jüngere Kinder richtet, zu nutzen.

- Reihenhaushausgruppen

Von den drei Reihenhaushausgruppen am Südrand des Baugebietes konnte bislang nur die mittlere an einen Bauträger veräußert werden. Der Verkauf der Reihenhäuser verläuft nicht zufriedenstellend.

An den festgesetzten Reihenhaushausgruppen wird daher nicht weiter festgehalten.

Aufgrund bestehender Nachfrage soll auf der Fläche der westlichen, am Kreisverkehr gelegenen Hausgruppe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einer Arztpraxis im Erdgeschoss und 4 barrierefreien Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss geschaffen werden.

Anstelle der östlichen Reihenhausgruppe sollten zwei Grundstücke zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entsprechend der im restlichen Baugebiet getroffenen Festsetzungen geschaffen werden.

Die Grundstücksnutzung im Planbereich hat gezeigt, dass zwei Stellplätze je Wohneinheit notwendig sind. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen daher entsprechende Stellplatzvorgaben gemacht werden.

#### 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** bleibt für die baulich nutzbaren Änderungsbereiche weiterhin „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es bleiben aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

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

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Eine zweigeschossige Bauweise bleibt weiterhin als Höchstgrenze zulässig, wird aber nicht länger als ‚zwingend‘ festgesetzt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgen die nachstehenden Änderungen:

- Der Bereich der (ehemaligen) östlichen Reihenhausgruppe, auf der zukünftig eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung festgesetzt wird, wird an die vorhandenen Bauflächen dieses Typs angeglichen und die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- Infolge der im Bebauungsplan vorgegebenen Mindestanzahl von Stellplätzen steigt auch die notwendige zulässige Grundfläche, weil die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen sind. Zur Kompensation dieses Effektes wird die gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung durch diese Anlagen im Bereich der (ehemaligen) Reihenhausgruppen von 50 v.H. auf 80 v.H. erhöht.

Die **Zahl der Wohneinheiten** wird für die östlichen im Zuge der Umwidmung von Hausgruppen- zu Einzel-/Doppelhausbebauung auf 2 WE je Einzelhaus bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte reduziert. Hierdurch ergibt sich in diesem Bereich eine Reduzierung von 5 auf insgesamt 4 WE.

Im Bereich der westlichen Reihenhausgrundstücke wird die zulässige **Firsthöhe** auf 11,00 m angehoben, um bei den geplanten zwei Obergeschossen ein bebauungsplankonform geneigtes Pultdach mit 22° Dachneigung zu ermöglichen.

Die **Baugrenzen** werden wie folgt geändert:

- Im Bereich der westlichen Reihenhausgrundstücke werden die Baugrenzen in südlicher (ca. 4,50 m) und westlicher (ca. 13,00 m) Richtung verschoben, um dem Platzbedarf der Arztpraxis im Erdgeschoss zu genügen.
- Im Bereich der östlichen Reihenhausgrundstücke wird die bisherige durchgehende überbaubare Grundstücksfläche durch jeweils eine Einzelfläche je Baugrundstück ersetzt. Die Tiefe der Baufenster und ihr Abstand zur Straße bleiben unverändert.
- In einem dreieckigen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 611 zur Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> kann in Höhe des 1. Obergeschosses der Nacht-Immissionsrichtwert für Mischgebiete (mehr als 45 db(A)) bei Entfall der Lärmschutzwand nicht eingehalten werden. Die nördliche Baugrenze wird daher für die Obergeschosse soweit zurückgenommen wird, dass sich die überbaubare Fläche um ein Dreieck von ca. 8 m x 4 m verkleinert.

Für die ehemaligen Reihenhausgrundstücke wird die verpflichtende Herstellung von zwei **Stellplätzen** je Wohneinheit festgesetzt. Die Erfahrungen mit den im Gebiet bereits bestehenden Grundstücksnutzungen haben gezeigt, dass die Zahl der auf den Baugrundstücken hergestellten Stellplätze für den anfallenden ruhenden Verkehr nicht ausreicht. Die auf das für den fließenden Verkehr notwendige Mindestmaß beschränkte öffentliche Verkehrsfläche lässt ein Abstellen von Fahrzeugen nicht zu, so dass es wiederholt zu Behinderungen gekommen ist. Die Festsetzung von notwendigen Stellplätzen im Bebauungsplan soll eine weitere Verschärfung dieser Problematik verhindern.

Die **Lärmschutzwand** von 2 Metern Höhe auf dem Lärmschutzwall entfällt.

Der bestehende Bebauungsplan sieht auf einer Teilstrecke der Grenze zwischen dem städt. Baubetriebshof und dem Baugebiet eine Lärmschutzwand /- wand-Kombination von insgesamt 5,00 m Höhe vor. Die Lärmschutzwand war nach dem seinerzeit erstellten Schalltechnischen Gutachten erforderlich, um die angrenzenden Grundstücke vor den Lärmemissionen des ungeplanten Winterdienstes zu schützen. Die Notwendigkeit ergab sich letztlich aus den Regularien der maßgeblichen TA Lärm, die bei der Quantifizierung der Lärmimmissionen in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) die über eine Zeitstunde gemittelten Schallereignisse der lautesten Nachtstunde vor dem nächstgelegenen Fenster der betroffenen Gebäudes zugrunde legt. Beim ungeplanten Winterdienst treffen die Mitarbeiter vor 5.00 Uhr am Baubetriebshof ein und verlassen diesen mit den Streufahrzeugen nach 5.00 Uhr. An- und abfahrender Verkehr sowie Ladetätigkeiten verteilen sich dadurch auf zwei verschiedene Zeitstunden mit der Folge, dass auch in der lauterer Stunde die Immissionsrichtwerte ohne Lärmschutzwand eingehalten werden. Beim ungeplanten Winterdienst fallen die Lärmereignisse in eine Zeitstunde, die dann im Obergeschoss einzelner Grundstücke die zulässigen Richtwerte überschreitet und die Lärmschutzwand notwendig machte. Auf die Festsetzung der Lärmschutzwand konnte auch nicht –etwa im Wege der Abwägung oder eines Ausnahmetatbestandes- deshalb verzichtet werden, weil der ungeplante Winterdienst nur an wenigen Tagen im Jahr zum Tragen kommt oder weil bei den dann herrschenden tiefen Temperaturen die Fenster im Regelfall geschlossen sind und die Innenräume effektiv nicht beeinträchtigt sind.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die Errichtung der Lärmschutzwand, vom Gutachter war eine Konstruktion aus in den Wall eingelassenen Doppel-T-Trägern mit dazwischen liegenden Kanthölzern vorgeschlagen, mit erheblichen technischen Komplikationen verbunden ist und

zudem die spätere Pflege des Walls wesentlich erschwert, weil ein Maschineneinsatz nahezu unmöglich ist. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke bewerten die Wand für sich als überwiegend nachteilig.

Der damalige Gutachter hat daraufhin eine erneute Beurteilung vorgenommen, weil die Endfassung des Bebauungsplanes für die Bebauung größere Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgibt als die Entwurfsfassung, die dem Gutachten zugrunde lag, die mittlerweile vollzählig errichteten Gebäude noch größere Abstände aufweisen und weil mittels einer organisatorischen Neuregelung der zeitliche Ablaufs des ungeplanten Winterdienstes an den geplanten Winterdienst angeglichen werden könnte. Nach dem Ergebnis der Neuberechnung des Schalltechnischen Gutachtens kann nahezu im gesamten Bebauungsplangebiet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte erreicht werden. Lediglich in einem dreieckigen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 611 zur Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> kann in Höhe des 1. Obergeschosses der Nacht-Immissionsrichtwert für Mischgebiete (mehr als 45 db(A)) nicht eingehalten werden.

Da die Erwerber dieses Grundstücks ihr Wohnhaus bereits errichtet haben und mehrere Meter hinter der noch betroffenen Fläche zurück bleiben, haben sie sich mit einer entsprechenden Rücknahme der Baugrenze für das Obergeschoss einverstanden erklärt.

Auf dem Grundstück der westlichen Reihenhausgruppe wird neben der Wohnbaufläche ein **Parkplatz** mit bis zu 10 Stellplätzen und ein **Spielplatz** festgesetzt. Um die Grunderwerbsverhandlungen zu einem positiven Abschluss zu bringen und günstige Verkaufspreise erreichen zu können, ist die Planung seinerzeit unter Kosten- und Flächenverbrauchsaspekten optimiert worden. So ist die Straßenbreite auf das unumgänglich notwendige Maß von 5,50 m beschränkt, auf Stellplätze weitestgehend verzichtet und die fußläufige Erreichbarkeit von Spielmöglichkeiten für Kinder durch Schaffung einer Wegeverbindung zum Försterweg erzielt worden.

Inzwischen hat sich allerdings gezeigt, dass die damaligen Lösungen nicht ausreichen. Die geringe Straßenbreite lässt keinen Raum zum Parken, der Spielplatz am Försterweg ist für kleinere Kinder nicht selbständig erreichbar. Sowohl weitere Stellplätze für Pkw als auch ein Kinderspielplatz sind daher sinnvoll.

Da eine Teilfläche der westlichen Reihenhausgruppe nach der geänderten Bebauungsplanung nicht benötigt wird, bietet es sich an, diese zur Anlegung eines Parkplatzes mit ca. 10 Stellplätzen und eines Kinderspielplatzes von ca. 400 m<sup>2</sup>, der sich konzeptionell an jüngere Kinder richtet, zu nutzen.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

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. IMMISIONSSCHUTZ

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen des städt. Baubetriebshofes. Als insoweit kritisch hat die schalltechnische Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt worden ist, aufgrund der Bewertungssystematik der TA Lärm insbesondere die Geräusche des ungeplanten Winterdienstes erkannt. Da die hierdurch notwendige Erhöhung des Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand von 2,00 m Höhe auch von den Anliegern mehrheitlich abgelehnt wird, wird angestrebt, den ungeplante Winterdienst zeitlich analog zum geplanten Winterdienst organisiert werden, um die Lärmschutzwand entbehrlich zu machen.

Die unter dieser Prämisse erneut durchgeführten Berechnungen des damaligen Gutachters bei einer Höhe des Lärmschutzwalls von nunmehr  $h = 3$  m über Gelände haben folgende Ergebnisse gezeigt:

- In der Ebene des Erdgeschosses (EG) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 40 dB(A) nachts überwiegend eingehalten. Nur auf einer überbaubaren Fläche im nordwestlichen Plangebiet wird dieser Immissionsrichtwert überschritten. Dort würde aber der Immissionsrichtwert für Mischgebiete in Höhe von 45 dB(A) nachts eingehalten, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben wären.
- In der Ebene des 1. Obergeschosses (1. OG) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 40 dB(A) nachts ebenfalls überwiegend eingehalten. Nur auf der überbaubaren Fläche im nordwestlichen Plangebiet wird dieser Immissionsrichtwert überschritten. Dort würde aber der Immissionsrichtwert für Mischgebiete in Höhe von 45 dB(A) - mit Ausnahme einer Fläche - nachts eingehalten, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben wären.
- Auf einer überbaubaren Fläche würde auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete überschritten werden. In diesem Bereich (Pegel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A)) sind keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben. Dort müssten somit die Grenzen der überbaubaren Fläche so weit zurückgenommen werden, dass die überbaubare Fläche außerhalb des gelb markierten Bereiches liegt, damit dort gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet wären.

Die Eigentümer der vg. Fläche haben sich mit der Reduzierung der überbaubaren Fläche einverstanden erklärt, so dass die Festsetzung der Lärmschutzwand aufgehoben wird.

## 7. 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 Werkzeuge 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 Mai 2019