

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchwiese“ Stadt Erwitte, Ortsteil Horn

Soest, im Sept. 2000



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,3 ha liegt zwischen der nordöstlich gelegenen Wohnsiedlung an den Straßen „Dornhof“ und „Rübenkamp“, der „Lange Straße“ im Süden, der „Böckumer Straße“ im Westen und dem Troitzbach im Osten. Es rundet den Ortsteil nach Norden ab.

Die westliche Grenze des Bebauungsplans verläuft vom Norden entlang eines Bachlaufs, der an den östlichen Grundstücken der o.g. Siedlung vorbeiführt und stößt nach der Wohnbebauung gradlinig auf die „Lange Straße“ im Süden. Hier umschließt sie das daran liegende Grundstück und verspringt mit mehreren Richtungswechseln ca. 200 m nach Nordosten bis zum Troitzbach. Dieser bildet in einer Länge von ca. 270 m die östliche Grenze. Am nördlichen Wendepunkt verläuft die Bebauungsplangrenze an einem weiteren Bachlauf ca. 120 m in südwestliche Richtung, um dann gradlinig bis zum Ausgangspunkt in westliche Richtung die nördliche Grenze zu bilden.

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

2. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet wird z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt und bildet tlw. den nördlichen Außenbereich von Horn. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans verlaufen von Süd nach Nord zwei unbenannte Gräben durch bzw. entlang des Plangebietes, wobei der östliche mit Ufergehölzen begrünt ist. Im Osten fließt der von Süden kommende Troitzbach vorbei. Hinter der Bebauung an der „Lange Straße“ liegen tlw. mit erhaltenswerten Gehölzen bestandene Hausgärten. Das Gelände ist fast eben mit einem Höhenunterschied von ca. einem Meter.

Außerhalb des Plangebiets schließen sich im Westen und Süden Wohnbaugebiete an, die tlw. über Bebauungspläne erschlossen sind. Nach Norden und Osten erstrecken sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von Gräben durchzogen sind.

3. Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans entsprechen zum größten Teil nicht den Vorgaben des wirksamen Flächen-nutzungsplans der Stadt Erwitte. Der überwiegende Bereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll durch eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als eine Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO, gemischte Baufläche gem. § 6 BauNVO und Entwicklungsfläche gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB dargestellt werden, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

4. Ursachen, Ziele und Auswirkungen der Planung

Durch den Rückgang vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die damit verbundene Umnutzung großer Teile der bewirtschafteten Flächen hin zu Wohnnutzungen, bemühen sich die Stadt Erwitte und besonders die Vertreter des Ortsteils Horn, Vorstellungen und Konzepte für Horn zu entwickeln und zu realisieren, die die Attraktivität des Ortsteils stärken sollen. Eine ausreichende Infrastruktur und die günstige Lage mit einer schnellen Anbindung nach Erwitte, Lippstadt und Soest haben in den letzten Jahren eine rege Nachfrage nach Bauland hervorgerufen. Verschiedene Standorte wurden daraufhin auf ihre Qualitäten überprüft, doch hat sich

herausgestellt, dass der Ort durch Restriktionen des Überschwemmungs- und Immissionsschutzes in seiner Baulandausdehnung stark eingeschränkt ist. Die og. Fläche, obwohl sie auch im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Troitzbachs liegt, ist aber z. Z. die einzige Fläche, auf der eine Bautätigkeit durchgeführt werden kann. Vorgeprägt durch eine benachbarte Wohnbebauung, die ebenfalls den Überflutungsbereich in Anspruch nimmt und damit die ursprüngliche Funktion des Gebiets bereits beeinträchtigt, erweist sich das o.g. Areal noch am ehesten geeignet, ein neues Wohnbaugebiet mit ca. 40 Grundstücken sicherzustellen, um den zukünftigen Bedarf über Jahre zu decken, da durch ein wassertechnisches Gutachten nachgewiesen wurde, dass bei der Überplanung ausreichender Retentionsraum neu entstehen kann.

Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die städtebaulichen Belange wie auch die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen.

5. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Horn entwickelt sich immer mehr zu einem gefragten Wohnstandort im Nahbereich von Erwitte, Lippstadt und Soest. Die gute Anbindung sowie die intakte Infrastruktur bilden positive Standortkriterien. Ebenso tragen die noch relativ niedrigen Baulandpreise zur Nachfragebelebung bei.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird daher im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und in einem kleinen Teil, entlang der "Lange Straße", ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog für diese Gebiete schließt Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie im WA-Gebiet zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen aus, da diese aus Immissionsschutzgründen und wegen mangelnder Freiflächen nicht in diesen städtebaulichen Bereich passen. Die übrigen Nutzungen ermöglichen jedoch für den Ortsteil die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur.

Innerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen sind verschiedene Gebäudetypen entwickelbar. So können im WA-Gebiet, bei einer ausnutzbaren Grundflächenzahl (GRZ) von durchgängig 0,4 und einer Firsthöhenbegrenzung auf max. 9,5 m, Häuser mit dennoch unterschiedlichen Ausmaßen entstehen, wie man sie auch in der näheren Umgebung wiederfindet und typisch für den Ortsteil Horn sind. Im MI-Gebiet sind GRZ und GFZ auf 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt worden, was der näheren Bebauung an der „Lange Straße“ entspricht.

Da sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser möglich sind sowie die offene Bauweise in dem Mischgebiet, die jedoch alle mit Sattel-, bzw. (Krüppel-) Walmdächer bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45° auszustatten sind, kann ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen.

Um die ungeordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnraumverdichtungen mit all ihren negativen Folgen der Stellplatz-, Apartment- und Zweitwohnungsproblematik zu unterbinden, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-Gebiet entsprechen dem Gebäudetyp festgeschrieben.

Ein zentralgelegener Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, ein umfangreicher Grüngürtel, der im Bereich des westlichen Grabens gleichzeitig als Unterhaltungstreifen dient sowie die Entwicklung eines Retentionsraums für den Troitzbach in unmittelbarer Nähe lockern das gesamte Bebauungsplangebiet auf und schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

6. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindungen an das örtliche Straßennetz von der „Lange Straße“ her. Vom Süden erschließt eine 5,5 m breite Stichstraßen mit Wendeanlagen das Gebiet. Die hintere Bebauung wird über 3,0 m breite Stichwege angeschlossen. Durch dieses Straßensystem wird der Verkehr gleichmäßig verteilt und die beabsichtigte ruhige Wohnstruktur im hinteren Bereich gefördert.

7. Natur und Landschaft / Ausgleichs- regelung Hochwasserschutz

Die Nähe zu den bebauten Bereichen Horns im Westen und Süden sowie die besonders im nördlichen Plangebiet liegenden ökologisch nicht sehr wertvollen Ackerflächen und die in anderen Gebieten des Ortes schwerwiegenden Restriktionen des Immissions- und Landschaftsschutzes gaben den Ausschlag für eine Überplanung dieses Bereichs. Mit diesem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Dementsprechend wurde für den o.g. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestands und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Besonderen Wert bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kam der Erhaltung der vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen an den Bachläufen sowie dem Retentionsraum des Troitzbaches und einer breiten Eingrünung zur freien Landschaft nach Norden zu. Mit den zusätzlichen privaten Hausgärten der unbebauten Grundstücksflächen ergibt sich daher ein vollständiger Ausgleich im Gebiet mit einem Überhang von ca. 15300 Wertpunkten, der für andere Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann. Besondere Beachtung findet im Bebauungsplan der Hochwasserschutz, da das Plangebiet innerhalb der Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebiets des Troitzbaches liegt. Darum wurde im Vorfeld der Planung vom Ing. Büro Sowa ein Gutachten über das Abflussverhalten des Troitzbaches erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Hochwasserregulierung sind flächenhaft in den Bebauungsplan übernommen worden. In der dafür vorgesehenen Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll im ersten Abschnitt durch eine flächige Abgrabung von ca. 40 cm ein Retentionsraum entstehen, der den Wasserspiegel bei Hochwasser nahezu unverändert lässt und sich nach und nach zu einem Feuchtgebiet entwickeln kann. In der zweiten Phase soll dann durch den Wasserverband Obere Lippe die naturnahe Verlegung des Troitzbaches in der o.g. Fläche mit tlw. Anpflanzungen erfolgen. Die detaillierteren Maßnahmen sind in dem

Gutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Sowa beschrieben und sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

8. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Lörmecke Wasserwerke wird sichergestellt.

Abwasser

Das Plangebiet soll an das vorhandene Abwassersystem des Ortsteils Horn angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Der Ortsteil Horn hat ein gut funktionierendes Abwasser-Trennsystem, in dem das Niederschlagswasser ortsnahe in Vorfluter eingeleitet wird, entsprechend den Richtlinien des § 51a LWG. Auch das o.g. Baugebiet soll an dieses Trennsystem angeschlossen werden.

9. Gas-, Strom- und Telefonversorgung

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetze anschließen.

10. 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 Werktage 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).

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-
Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Kirchwiese", Horn

Stand: Sept. 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangssituation)	Code (Lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (Lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (Lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Bebaute Fläche	450	0			0
	1.2	Hofffläche	640	0,5			320
	3.1	Acker	33045	2			66090
	4.2	Hausgärten	4710	4			18840
	7.2	Graben f. Regenentwässer. und trockener Teich	1390	7			9730
	7.2	Westl. Uferbereich/Graben	590	7			4130
	8.1	Gehölzgruppen südl. d. Teichs	350	7			2450
	8.2	Baumgruppen a. östl. Uferrand	1500	8			12000
Gesamtflächenwert A			42675				113560

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festset- zungen des Bebauungsplane 9)	Code (Lt. Biotoptypenwert - liste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grund- wert (Lt. Biotoptypenliste)	Gesamt- korrektur- faktor (s. Begrün- dung)	Gesamt- - wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			qm	%				
	1.1	Straße	2145	5,0	0			0
	1.1	Überbaubare Fl. GRZ 0,4	6905	16,2	0			0
	1.2	50% GRZ v. 0,4	3450	8,1	0,5			1725
	2.2	Öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	85	0,2	2			170
	2.2	Unterhaltungstreifen am Bachlauf/westl. Plangrenze	920	2,2	3			2760
	4.1	Hausgärten	7385	17,3	2			14770
	4.1	Hausgärten, strukturreich	2535	5,9	4	0,8*	3,2	8112
	4.4	Spielplatz	320	0,7	2			640
	3.4	Retentionsraum f. d. Trotzbach m. Maßnahmen z. Überschwemmungsschutz Sukzessionsfläche als Nass- u. Feuchtgrünland	15100	35,4	7	0,7*	4,9	73990
	7.2	Graben f. Regenentwässer. u. trockener Teich	1390	3,3	7	0,9*	6,3	8757
	7.2	Westl. Uferbereich/Graben	590	1,4	7	0,9*	6,3	3717
	8.1	Erhaltungswerte Gehölzgruppen südl. d. Teichs	350	0,8	7	0,9*	6,3	2205
	8.2	Baumgruppen a. östl. Uferrand	1500	3,5	8			12000
Gesamtflächenwert B			42675					128846

C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	15286
* Abwertung durch Störungen und tlw. technischen Ausbau.			

STADT ERWITTE ORTSTEIL *HORN*

Bebauungsplan Nr. 13 "Kirchwiese"

Billanzierung: Bestand



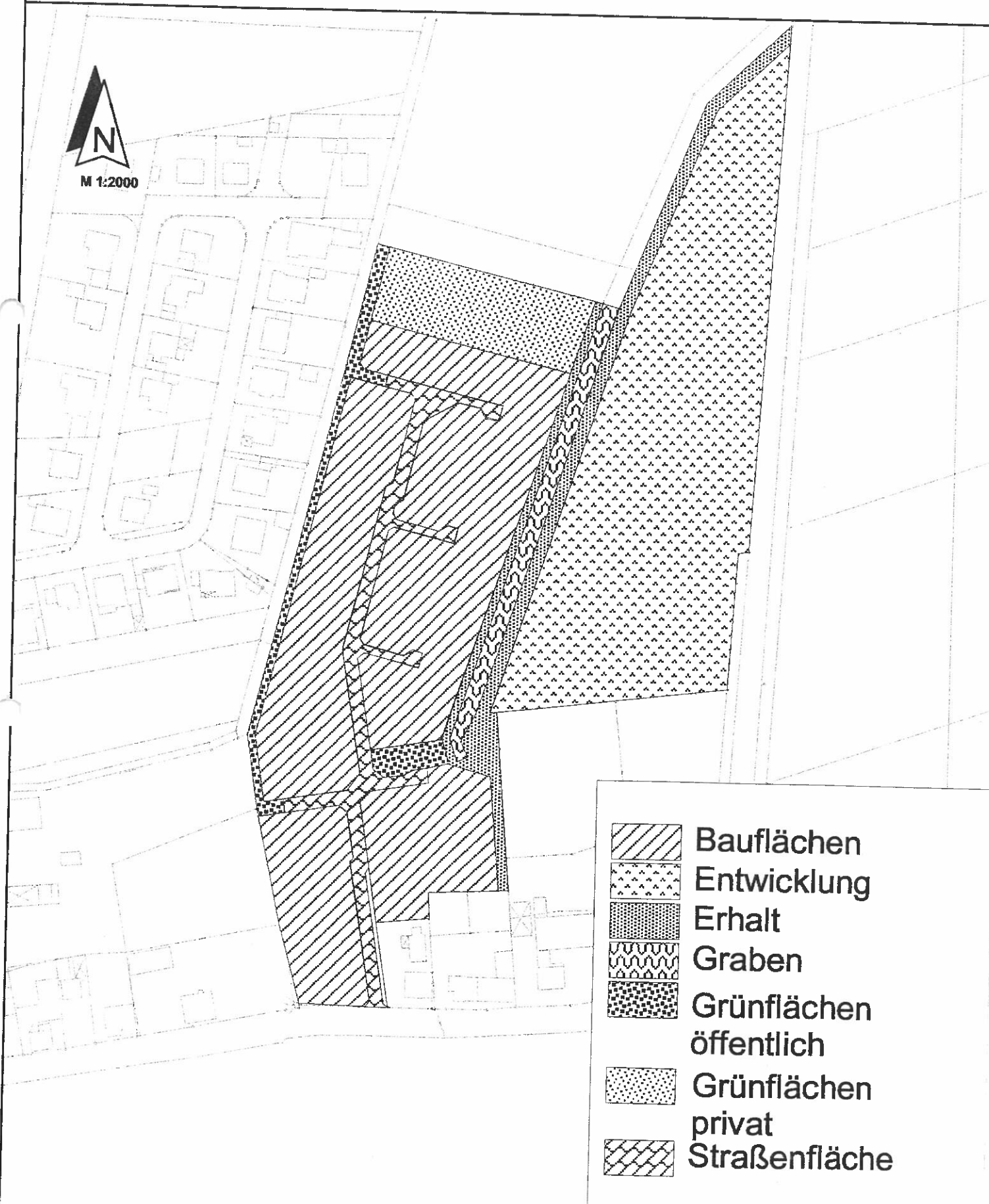
M 1:2000

-
- | | |
|--|------------|
| | Acker |
| | Bebauung |
| | Erhalt |
| | Garten |
| | Graben |
| | Hoffläche |
| | Plangebiet |

STADT ERWITTE ORTSTEIL *HORN*

Bebauungsplan Nr. 13 "Kirchwiese"

Billanzierung: Planung



-  Bauflächen
-  Entwicklung
-  Erhalt
-  Graben
-  Grünflächen öffentlich
-  Grünflächen privat
-  Straßenfläche

**Kartographische Darstellung**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990. Stand der Planunterlage:

Bescheinigt am _____

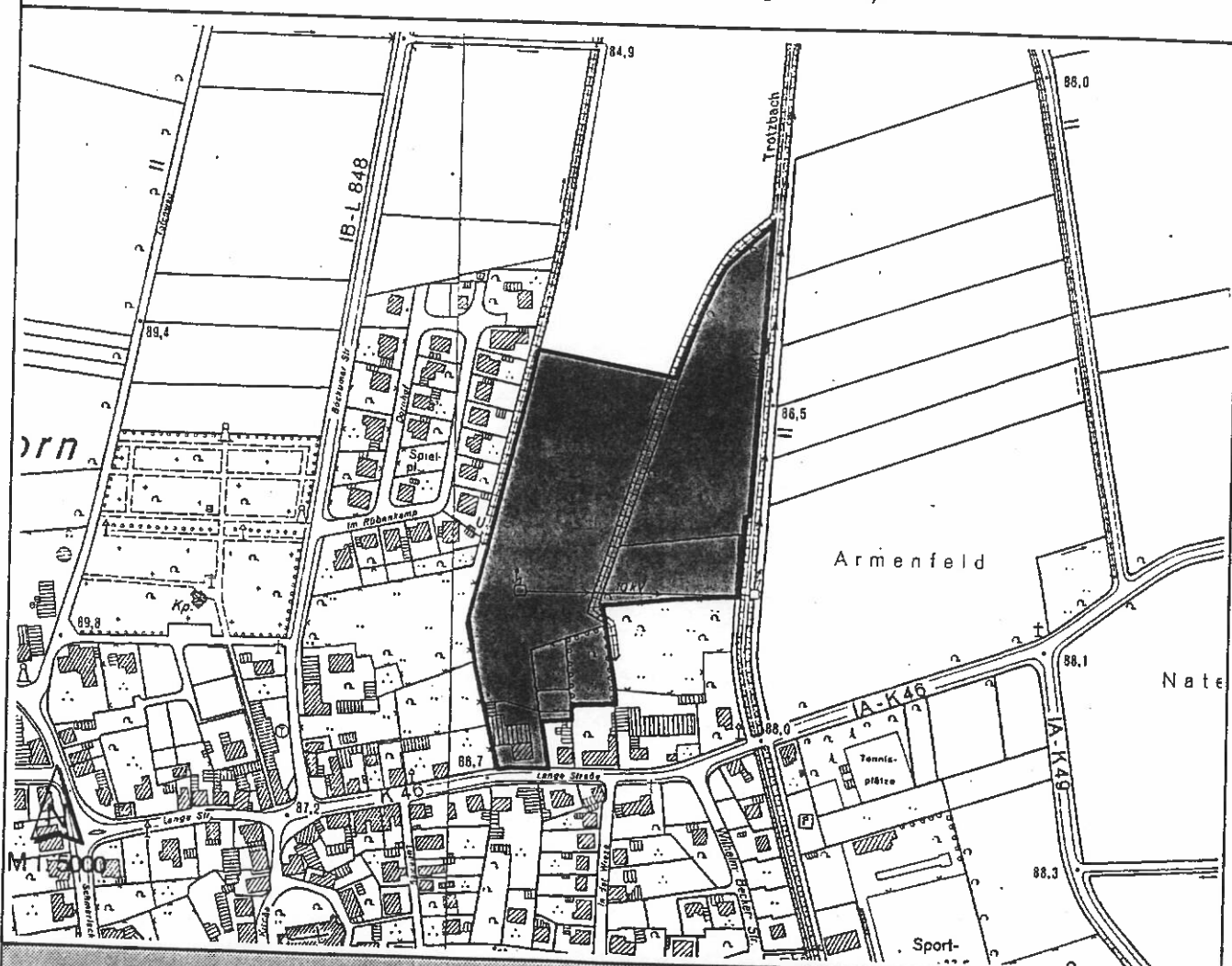
Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bescheinigt am _____

Hinweis:

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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).



STADT ERWITTE
ORTSTEIL HORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"KIRCHWIESE"

