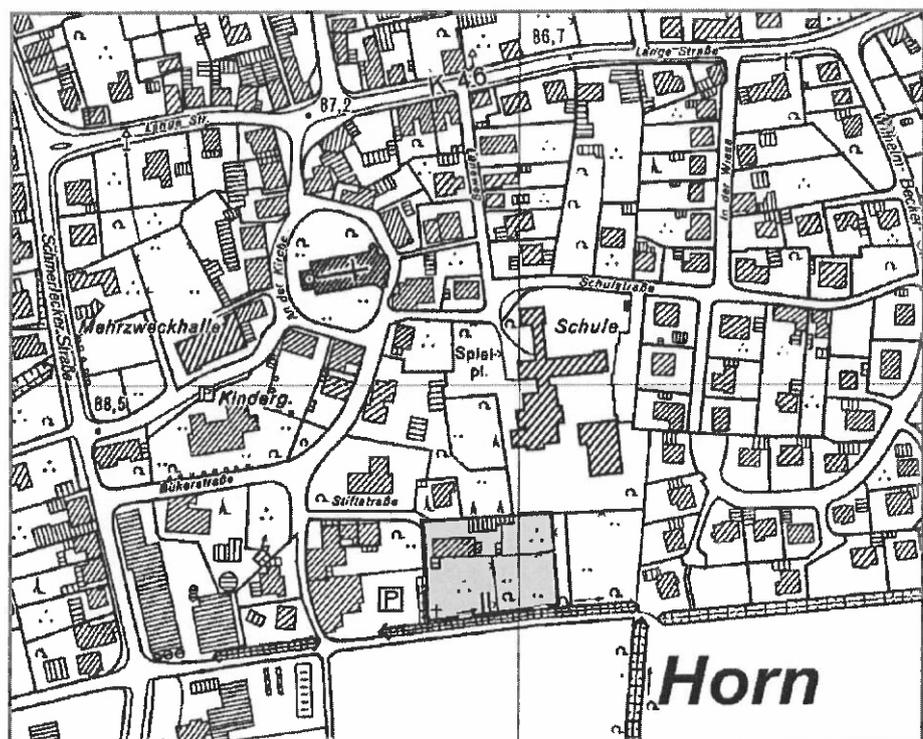


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
HORN NR: 15 „IDA-STIFT“

Mai 2018



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

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

1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 05.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Horn Nr. 15 „Ida-Stift“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Dieses Verfahren kann durchgeführt werden, wenn weniger als 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Der Satzungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren muss bis zum 31.12.2021 gefasst sein.

Grundsätzlich ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die dabei ermittelten und bewerteten Belange sind in einem Umweltbericht festzuhalten. Bei Verfahren nach den §§ 13, 13a und 13b BauGB besteht die Pflicht zur Umweltprüfung nicht.

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 im Süden des Stadtteils Horn-Millinghausen und umfasst den bebauten Bereich des Ida-Stifts sowie die weiträumige Freifläche um das Gebäude. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Straße „Am Michelskamp“, im Osten durch eine unbebaute Fläche, die als potenzielle Erweiterungsfläche der Grundschule freigehalten wird, im Norden durch die Grundschule und im Westen durch Wohnbebauung und durch einen aufgegebenen Gastronomiebetrieb. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4.652 m² groß.

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

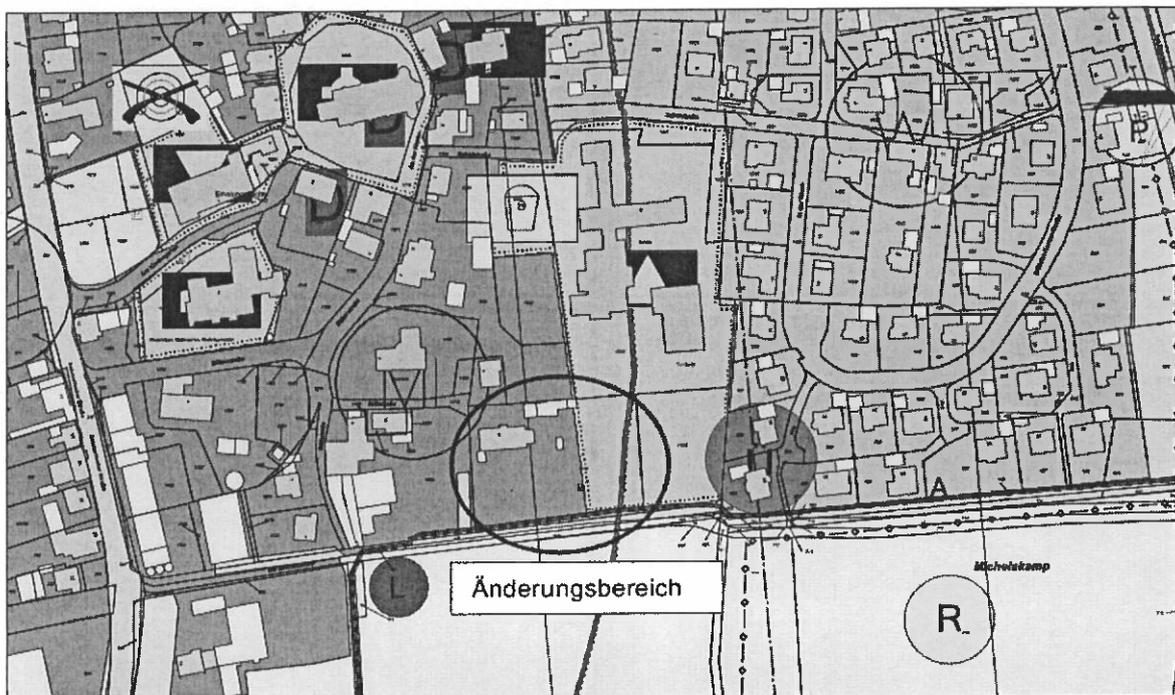
3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf der östlichen Freifläche des Grundstücks die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Privatstraße in Verlängerung der Stiftstraße. Im südlichen Grundstücksbereich wird zum Übergang in die freie Landschaft und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft eine geeignete Grünfläche festgesetzt.

In dem Gebäude des ehemaligen Ida-Stiftes im Stadtteil Horn-Millinghausen betrieb die Jugendhilfe Olsberg bis zum Beginn des Jahres 2015 eine Wohneinrichtung für benachteiligte Jugendliche. Nach Aufgabe der Einrichtung wurde das Gebäude einschließlich der dazugehörigen Freiflächen im Herbst 2016 an die heutigen Eigentümer veräußert. Die Erwerber beabsichtigen, das ehemalige Stiftsgebäude zu sanieren und in insgesamt bis zu 5 Wohnungen umzubauen. Auf der östlich angrenzenden Freifläche sollen 3 Einfamilienhäuser

entstehen. Eine Genehmigung hierfür hat ohne Bauleitplanverfahren keine Aussicht auf Erfolg aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die westliche Teilfläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Bei der östlichen Fläche, auf der die Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“. Weil der Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt ist, wird ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB durchgeführt. Um einen zügigen Verfahrensablauf zu erreichen, soll von der Rechtswirkung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Der Bebauungsplanentwurf ist der Bezirksregierung Arnberg zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt worden. Weil die im FNP dargestellte Gemischte Baufläche nicht ausgeweitet, sondern nur auf dem Grundstück verlagert und verkleinert wird, hat die Bezirksregierung bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte

Aufgrund seiner Größe und seiner Lage ist das Grundstück für die angestrebte Bebauung geeignet, wenn bei der Ausgestaltung des Planes folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Südlich des Grundstücks schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an. Eine Bebauung entlang des Weges „Am Michelskamp“ sollte daher ausgeschlossen werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baukörper einen angemessenen Abstand einhalten. Durch explizite Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzverpflichtungen ist sicher zu stellen, dass sich auf angrenzenden Flächen kein unbeplanter Innenbereich entwickelt.

- Der Weg „Am Michelskamp“ ist zur Erschließung des Grundstücks nicht geeignet. Die Zuwegung muss daher über die Stiftsstraße erfolgen. Grundstückszufahrten sollten ausgeschlossen werden.
- Die Stiftsstraße ist so schmal, dass ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist. Es sollte daher in den neu zu errichtenden Wohnhäusern nur jeweils eine Wohneinheit zugelassen werden. Doppelhäuser sollten ausgeschlossen werden.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich des „Ida-Stifts“ entsprechend der angrenzenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind 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.

Für den östlichen Bereich wird „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Da bei diesem Bebauungsplanverfahren von dem temporären Instrument zur beschleunigten Entwicklung kleinerer Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB Gebrauch gemacht wird, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die Auslegung der zulässigen Nutzungen generell sehr eng ausgelegt wird, werden aus Gründen der Rechtssicherheit ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Alle anderen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Das sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Emissionskonflikte mit dem angrenzenden Schulbetrieb sind nicht zu befürchten.

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

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

bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Beim Bestandsgebäude werden First- und Traufhöhen nicht festgelegt. In den neu zu errichtenden Wohnhäusern gelten Firsthöhen von max. 9,50 m und die Traufhöhen von max. 7,00 m. Hier ist nur jeweils eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig, im Bestandsgebäude dagegen sind maximal fünf Wohneinheiten erlaubt. Doppelhäuser werden aufgrund der engen Erschließungssituation ausgeschlossen. Zulässig sind bei den neuen Wohnhäusern nur geneigte Dächer mit mindestens 20°Dachneigung. Da das Ida-Stift Gebäude in seiner äußeren Gestalt erhalten bleiben soll, wird hier als Dachform das Walmdach festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden und müssen für die Neubebauung entsprechend erweitert werden.

6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück des Ida-Stifts in Erwitte-Horn zusätzlich 3 Wohngebäude zu errichten. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da ein Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Dennoch wird im südlichen Planbereich im Übergang zur freien Landschaft und zur Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet entlang des Weges „Am Michelskamp“ eine Grünfläche mit Anpflanzverpflichtungen sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender standortgereichten Artenliste anzupflanzen: Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Als planungsrelevante Art ist laut Auskunft aus dem gis.nrw.de/osiris des LANUV in dem Bereich nur die Rohrweihe bekannt, die hier ihren Aktionsraum hat. Durch das Vorhaben kann es zu einem Verlust von Nahrungsflächen, jedoch nicht zum Verlust essentieller Lebensräume, kommen. Es stehen ausreichende Jagdreviere in der Umgebung zur Verfügung, sodass hier nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen ist. Da im Nahbereich ausreichend Freiflächen als Lebens- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört oder Tiere getötet werden (§§ 19 und 44 BNatSchG). Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen sich zusammenhängende Freiflächen an, die ausreichend Lebensraum für die geschützten und die planungsrelevanten Arten bieten. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsfläche, die außerdem noch durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorbelastet ist, den verbleibenden Lebensraum spürbar verringert, da die Fläche durch eine Wohnnutzung vorgeprägt ist.

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 Entdeckungstätte 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 Mai 2018