

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schützenhausstraße" der Stadt Erwitte im Ortsteil Schallern

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Schallern und ist ca. 1,8 ha groß.

Die Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen im Westen und Nordwesten entlang der Schützenhausstraße und der Straße "Auf dem Nordhofe", im Osten entlang der hinteren Flurgrenzen der westlichen Straßenrandbebauung am Huserweg und im Süden in der Verlängerung der Straße "Zum Busch" in östliche Richtung.

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

2. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Osten, Süden und Westen aufgelockerte bebaute Bereiche innerhalb dörflich geprägter Obstwiesen und Freiflächen. Nach Norden erstrecken sich weitläufige landwirtschaftliche Flächen.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen im nördlichen Teil zwei landwirtschaftliche Betriebe, während der südliche Teil als Grünland genutzt wird.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der Schützenhausstraße und der Straße "Auf dem Nordhofe".

3. Ursachen und Ziele der Planung

Zunehmende Nachfrage aus der ortsansässigen jüngeren Bevölkerung des Ortsteils Schallern veranlaßte die Stadt Erwitte nach einem geeigneten Standort für eine Bebauung zu suchen. Die konkrete Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung in einem Abschnitt des Plangebietes ermöglichte daraufhin die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In diesem Plan soll städtebaulich geordnet ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen geregelt werden und Entwicklungsmöglichkeiten in beide Richtungen als Zielsetzung haben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte ist das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Schallern, dessen Grenzen 1988 als Satzung gem. § 34 BauGB bestimmt wurden.

5. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 5 BauNVO als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, wobei der nördliche Bereich als MD-L, d. h. überwiegend der Landwirtschaft dienend mit eingeschränkten Nutzungen (s. Legende) und der südliche Bereich als MD-W, d. h. überwiegend dem Wohnen dienend mit eingeschränkten Nutzungen (s. Legende) ausgewiesen wird. Dies entspricht der tatsächlichen Funktion der vorhandenen Umgebung und läßt im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den konträren Nutzungen vielfältige Entwicklungen zu. Während im nördlichen MD-L Bereich hauptsächlich der Bestand in seiner Art, dem Maß und der Bauweise gesichert wird, soll im südlichen MD-W Bereich eine Einzelhausbebauung entstehen, die in eingeschossiger offener Bauweise den Charakter der umliegenden Wohnbebauung aufnimmt. Auf den vorgeschlagenen Grundstücken werden die überbaubaren Flächen so positioniert, daß es bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu einer geringen Oberflächenversiegelung bei gleichzeitiger günstiger Südlage der nicht überbaubaren Flächen kommt. Durch die Festsetzung bei einer Dachneigung von 38° - 45° passen sich die zukünftigen Gebäude dem Bestand an und auch die zulässige Dachform von Sattel- oder Walmdach führt zur Integration der Neubebauung in das Gesamtbild des Ortes.

6. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße von 4,0 m Breite erschlossen mit einer auch für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendemöglichkeit, die durch ihre versetzte Form noch Raum für Kurzzeitparker bietet. Der Verkehr von der Stichstraße wird über die Schützenhausstraße an das weitere innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Zwischen dem MDw-Gebiet und dem MDl-Gebiet befindet sich eine schützenswerte Weißdornhecke, die durch die Festsetzung nach § 9 (1), Nr. 25b BauGB erhalten werden soll. Durch den Neubau der geplanten Erschließungsstraße ist ein Eingriff in die vorhandenen und bisher unberührten Landschaftsstrukturen gegeben, so daß gem. § 4 des Landschaftsgesetzes ein Ausgleich vorzunehmen ist. Da dieser Eingriff hier jedoch als gering zu bewerten ist, wird im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen die Anpflanzung mind. eines hochstämmigen Obstbaumes pro Grundstück gefordert, um damit auch gleichzeitig den dörflichen Charakter zu betonen.

Als Obstbäume kommen für diesen Bereich folgende Sorten in Betracht:

- Apfelbäume: Bohnapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskop, Winterrambur,
- Birnbäume: Gellerts Butterbirne, Köstlicher aus Charnen
- Süßkirschen: Große schwarze Knorpelkische, Schneiders späte Knorpelkirsche
- Pflaumen: Große grüne Reneklode, Hauszwetschen.

8. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lörmecke Wasserwerke sichergestellt.

b) Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung der überbaubaren Flächen erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Abwassersystem in der Schützenhausstraße.

9. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung des Bebauungsplangebietes als differenziertes Dorfgebiet wird der dörfliche Charakter des Gebietes hervorgehoben und auftretende Immissionen, besonders von landwirtschaftlichen Betrieben, als im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme für zumutbar erachtet. Ein von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegebenes Immissionsschutzgutachten des Prof. Dr.-Ing. Schirz, Darmstadt, bestätigt diese Auffassung.

10. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsträgern sichergestellt.

11. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

12. Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 02.08.1993 bis zum 23.08.1993 stattgefunden.