

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4 "Kleefeldsiedlung" Stadt Erwitte, Ortsteil Schmerlecke

Soest, im Juni 1997



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt südlich des gewachsenen Ortskerns von Schmerlecke in einem Abstand von mehr als 500 Metern und hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Die östliche Grenze des Bebauungsplans bildet die Anröchter Straße. Der Lohagener Weg ist im Norden und tlw. im Westen identisch mit der Grenze des Plangebiets bis auf einen Versprung im Südwesten, wo ein ca. 100 x 50/80 Meter großer Bereich, der bis an den Schmerlecker Bach heranreicht, mit einbezogen wird. Unter Einbeziehung der Flurstücke 531, 532 und 150/3 verläuft die südliche Grenze entlang der Straße "Im Kleefeld".

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

2. **Bestehende Verhältnisse**

Das Plangebiet wird durch eine Sport- und Spielplatzanlage geprägt, die von einer Wohnbebauung umgeben ist. In der überwiegend in den 60er Jahren entstandenen Siedlung mit großen Gartenflächen und max. zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern sind auch heute noch einzelne Baulücken vorhanden.

Die Häuser werden in einer Ringerschließung über die Straßen Im Kleefeld und Lohagener Weg mit zwei Anschlüssen an die Anröchter Straße angebunden.

Außerhalb des Bebauungsplans setzt sich diese Struktur auf den gegenüberliegenden Seiten der Erschließungsstraßen in einer Bauzeile fort. Darüber hinaus umgeben die Siedlung landwirtschaftliche Flächen und im Westen tangiert der Schmerlecker Bach das Gebiet.

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte als Wohnbaufläche dargestellt, was den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Damit ist die Forderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

4. **Ursachen, Ziele und Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die damit verbundene Umstrukturierung der Dörfer hin zu Wohnstandorten, bemühen sich die Stadt Erwitte und besonders die Vertreter des Ortsteils Schmerlecke seit Jahren, Vorstellungen und Konzepte für Schmerlecke zu entwickeln und zu realisieren, die die Attraktivität und die dörfliche Gemeinschaft stärken. Dies wird besonders in einem Angebot an Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangeboten angesehen.

Innerhalb der Kleefeldsiedlung, die sich als Wohnstandort, losgelöst vom gewachsenen Ortsteil Schmerlecke, selbständig weiterentwickelt hat, liegt der Sportplatz des Ortsteils inmitten der Wohnbebauung. Diese nicht konfliktlose, da immissionsträchtige Lage wurde bisher von der Bevölkerung hingenommen.

Durch die Planung und Herstellung eines neuen Sportplatzes und einer Gemeinschaftshalle in der Nähe der alten Ortslage Schmerlecke, nördlich der B 1, tritt nun für die Kleefeldsiedlung eine neue Plansituation ein. Der alte Sportplatz und damit der gesamte innere Bereich der Siedlung kann jetzt überplant und einer städtebaulich geordneten Lösung zugeführt werden.

Die Immissionsbelastung der Anwohner wird sich dadurch verbessern und die Lebensqualität in der Kleefeldsiedlung wird gesteigert. Die Verdichtung schafft mehr Wohnraum und macht durch die kleineren Grundstücke und damit niedrigeren Preise das Bauen auch für junge Familien attraktiv, besonders dort, wo im hinteren Bereich der bebauten Grundstücke weitere Baumöglichkeiten bestehen.

5. Städtebauliches Konzept

Die Kleefeldsiedlung ist durch die Straßenrandbebauung der Straße Im Kleefeld, Lohagener Weg und Anröchter Straße vorgeprägt. Zwischen den bis zweigeschossigen Baukörpern, die fast ausschließlich dem Wohnen dienen, sind an diesen Straßen nur noch wenige Parzellen vorhanden, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Darüber hinaus sollen die großen Freiflächen im Inneren, die vielfach gärtnerisch genutzt werden und die bisherige Sportplatzfläche mit überbaubaren Flächen überplant und entsprechend der vorhandenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Nutzungskatalog dieses Paragraphen kann bis auf den Bau von Tankstellen voll in Anspruch genommen werden. Diese Nutzung ist unzulässig, da an der Einmündung der Anröchter Straße in die B 1, nördlich der Siedlung, eine Tankstelle vorhanden ist und damit der Bedarf gedeckt ist sowie Immissionspotential vermieden wird.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind vielfältige Gebäudetypen entwickelbar. So können, bei einer flächenschonenden auf 0,3 reduzierten Grundflächenzahl (GRZ), ein- oder zweigeschossige Gebäude entstehen, deren Versiegelungsgrad durch die Geschoßflächenzahl von 0,5 noch einmal herabgesetzt wird.

Da sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser möglich sind, die jedoch alle mit Sattel-, bzw. (Krüppel-) Walmdächer bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45°

auszustatten sind, kann ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen. Hierzu tragen auch die Gestaltungsvorschriften über Drenpelhöhe und Gauben bei. Die Festsetzung der Traufhöhe mit max. 6,0 Metern wurde entsprechend der bestehenden Bebauung vorgenommen, um eine relative einheitliche Höhenentwicklung anzustreben.

Der bereits im Plangebiet vorhandene Spielplatz soll von seinem jetzigen Standort in die Nähe des Sportlerheimes verlegt werden. Das vorhandene Gebäude ist aufgrund der baulichen Substanz nicht mehr für andere Nutzungen geeignet und soll daher im Rahmen dieser Verlegung abgerissen werden. Um den älteren Kindern für den Verlust des Sportplatzes einen Ersatz zu schaffen, soll am südlichen Rand des Plangebietes, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, ein Bolzplatz entstehen. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft und den Lärmemissionen des Bolzplatzes sollen über Spielzeitregelungen Konflikte vermieden und durch Anpflanzungen und Geländemodellierungen zwischen den Objekten Immissionen verringert werden.

6. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Ringschließung der Straßen "Im Kleefeld" und "Lohagener Weg". Beide sind in einem Abstand von ca. 300 Metern an die Anröchter Straße angeschlossen, die den Verkehr an das überörtliche Straßen- und Wegenetz in Richtung Anröchte, Erwitte und Soest anbindet. Für diese Anschlüsse sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke eingezeichnet. Es kommt dabei aber nicht zu Konfliktsituationen mit angrenzenden Grundstücken, so daß Maßnahmen innerhalb der Sichtwinkel nicht berücksichtigt werden müssen. Die innere Erschließung erfolgt ebenfalls über zwei miteinander verbundene Ringsysteme. Dieses System hat den Vorteil, daß sich der Verkehr gleichmäßig auf das gesamte Gebiet verteilt, es nicht zu einem unruhigen Suchverkehr kommt und geräuschintensivere Wendemanöver vermieden werden. Für die Erschließung einiger rückwärtiger Grundstücke werden Wohnwege als Stiche festgesetzt, die mit einer Länge von ca. 30 Metern keine Wendeanlagen benötigen. Ein Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich schafft eine wichtige Nord-Süd-Verbindung und ermöglicht kurze und direkte Wege zum alten Ortskern Schmerlecker.

7. Sonderregelung für die Erschließung von der Anröchter Straße

Da zum jetzigen Zeitpunkt die geplanten überbaubaren Flächen entlang der Anröchter Straße noch an der freien Strecke der og. Landstraße liegen, dürfen nur die vorhandenen und genehmigten Zufahrten zur

Erschließung genutzt werden. Für neue Baukörper, die in den Baulücken entstehen können, wurde eine rückwärtige Erschließung über einen Stichweg sowie über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Flächen im Norden und Süden an der Anröchter Straße sind über den Lohagener Weg, bzw. über die Straße "Im Kleefeld" anzuschließen. Um die og. Maßnahmen in dieser Form auch zu gewährleisten, wurde entlang der Anröchter Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

8. Immissionsschutz

Entlang des Plangebietes verläuft im Osten die L 808 "Anröchter Straße". Hier sind erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Nach überschlägiger Abschätzung der Werte, im Rahmen des vereinfachten Ermittlungsverfahrens der DIN 18005, Anhang 1, werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten, so daß eine Berechnung nach Anhang 2 der DIN 18005 durchzuführen ist.

Vorgaben der Verkehrszählung 1990 mit einem Aufschlag von 10% für das erhöhte Verkehrsaufkommen bis zum heutigen Tage:

DTV	=	1166 Kfz/d	(LKW-Anteil 236 20%)
M_T	=	70 Kfz/h	p 20%
M_n	=	12 Kfz/h	p 20%

Abstand zur Bebauung		12,0 m
Höhe Immissionsort		1,5 m
Straßenoberfläche	=	nicht geriffelter Gußasphalt
Geschwindigkeit	=	50 km/h
Steigung	=	5%
Kreuzungsbereich	=	100 m

Orientierungswerte für WA-Gebiete nach DIN 18005, Beiblatt 1:

tags	55 dB
nachts	45 dB

Berechnung des Beurteilungspegels für einen langen, geraden Verkehrsweg mit homogener Emission bei freier Schallausbreitung nach Gleichung 24, Abschnitt 6.1:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_S + \Delta L_K$$

$$\text{mit } L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{Stro} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg}$$

$$L = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{strO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{stg}} - \Delta L_s + \Delta L_K$$

$$L_m^{(25)} = 59,5 \text{ dB (tags)}$$

$$L_m^{(25)} = 52,0 \text{ dB (nachts)}$$

$$\Delta L_{\text{strO}} = 0 \text{ dB}$$

$$\Delta L_v = - 3,5 \text{ dB}$$

$$\Delta L_{\text{stg}} = 0 \text{ dB}$$

$$\Delta L_s = - 4,0 \text{ dB}$$

$$\Delta L_K = 0 \text{ dB}$$

Ergebnis:

L_r tags: 60,0 dB

L_r nachts: 52,5 dB

Die errechneten Werte übersteigen die Orientierungswerte der DIN 18005, so daß Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es wird daher im Plan festgesetzt, daß im Immissionsbereich bei Neu-, Um- oder Anbauten Fenster der Schallschutzklasse II nach VDI-Norm 2719 mit einer Dämpfung von 30 - 34 dB in Aufenthaltsräumen einzubauen sind.

9. Natur und Landschaft / Ausgleichsregelung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und die tlw. Erschließung der hinteren Bereiche in seiner Siedlungsstruktur vorgeprägt und ist de facto als Gebiet anzusehen, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des ökologischen Haushalts oder des Landschaftsbildes sind nur in geringem Umfang zu erwarten, so daß der Standort für eine zusätzliche Bebauung als nahezu ideal anzusehen ist.

Grundsätzlich wird der Eingriff durch verschiedene Maßnahmen gemindert, die tlw. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. So sind Einfriedigungen entlang der Verkehrswege nur als Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig, Zufahrten und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen, pro Garage und/oder Stellplatz ist auf dem zugehörigen Grundstück ein Obstbaum zu pflanzen und die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 reduziert.

Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Zusammenhang mit einer Ausgleichsfläche vorgesehen.

Der eigentliche Eingriff ist wie folgt zu bewerten:

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der oberen Hellwegbörde. Es handelt sich hier um flachwellige Deckgebirgsbereiche mit lückenhafter Lösbedeckung. Die potentielle natürliche Vegetation wird durch den Flattergras-Buchenwald gebildet. Die zu bebauende Fläche liegt innerhalb einer Wohnsiedlung. Es handelt sich im wesentlichen um den Sportplatz, der jetzt zur Wohnbebauung zur Verfügung steht. An Vegetation ist neben dem Sportrasen ein überplanter Bereich von Gartennutzung mit Koniferen etc. zu nennen. Erhaltenswerte Einzelgehölze befinden sich zum Teil in Privatgärten (Obstbäume) und teilweise auch im Straßenbereich bzw. vor dem Umkleidegebäude des bestehenden Sportplatzes. Bedingt durch die innere Verdichtung einer bestehenden Siedlung ist der Eingriff in das Landschaftsbild vertretbar bzw. vernachlässigbar. Die mit der Versiegelung des Sportplatzes einhergehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bildet im wesentlichen den Eingriff.

Die durchgeführte Bilanzierung ergibt, daß mit der vorgelegten Planung ein Ausgleich bzw. eine Kompensation nicht erzielt wird. Daher ist eine Ersatzmaßnahme vorzusehen und festzusetzen. Es muß sich dabei um eine Festsetzung handeln, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führt, damit die Eingriffe kompensiert werden können. Landschaftsfachlicher Aufgabenschwerpunkt ist hier die Anreicherung der ausgeräumten Lösbörde mit belebenden Elementen. Die Wiemecke, die im westlichen Bereich des Gebietes vorbeiläuft, ist in ihrem Oberlauf noch teilweise naturnah ausgebildet. Eine Aufwertung des Bachbereiches im Abschnitt der Kleefeldsiedlung kann als Ersatzmaßnahme dienen. Da es sich hauptsächlich um Ackerflächen handelt, wäre eine Flächenbedarf von 3.127 qm erforderlich; z. B. als 15 m breiter Streifen auf 200 m Bachlänge.

Die Ausgleichsfläche liegt im Auenbereich der Wiemecke. Günstig ist die Anlage einer Pufferzone zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Uferbereich der Wiemecke. Hier kann wie im südlichen Verlauf der Wiemecke vorhanden ein Feldgehölz angelegt werden. Dabei ist ein Uferstreifen von 5 - 10 m im feuchten Uferbereich freizuhalten.

Geeignet sind Arten des Perlgras-Buchenwald wie Bergahorn, Buche, Esche, Roteiche, Stieleiche, Weißdorn, Hasel, Wasserschneeball, Vogelbeere, Salweide, Hartriegel.

Als Maßnahme ist ein Feldgehölz anzulegen. Bei Feldgehölzen umschließt eine ausgeprägte Randzone eine waldartige Innenzone.

Der Aufbau des Feldgehölzes ist folgendermaßen anzulegen:

Saum mit Gehölzen - Durchmesser: 3 cm, Waldmantel mit Gehölzen - Durchmesser 3 - 6 cm, Randbereich mit Bäumen 2. Ordnung - Durchmesser: 15 - 20 cm.

Die Aufforstung soll aus 3.500 Stück Pflanzen je ha bestehen. Die 3-5 jährig sind und eine Höhe von 80 - 120 cm haben.

10. Altlasten

Die vom Kreis Soest erwähnte Altlastfläche (alte Hausmüllabfüllung) liegt auf dem ehemaligen Kläranlagengrundstück, auf dem jetzt nur noch ein Regenüberlaufbecken installiert ist. Sie liegt somit außerhalb des Plangebietes. Die Altlastenverdachtsfläche hat keinen Einfluß auf das Bebauungsplangebiet, da die Planung ein weiteres Heranrücken der Bebauung an diese Fläche ausschließt.

11. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

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

Abwasser

Das Plangebiet soll an das vorhandene Abwassersystem (Mischsystem) der Kleefeldsiedlung angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen ist eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers anzustreben. Dies ist aber im og. Gebiet nicht möglich, da der Untergrund aus überwiegend felsigem Boden besteht und für eine Versickerung nicht geeignet ist. Der Aufbau eines Trennsystems für den Bereich des Bebauungsplans kommt aus finanziellen Gründen für die Stadt Erwitte nicht in Betracht, da ein gut funktionierendes Mischsystem in der Kleefeldsiedlung besteht.

12. Gas-, Strom- und Telefonversorgung

Es wird gewährleistet, daß die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetzte anschließen.

13. **Umlegungsverfahren** Gem. § 45 BauGB wird zur Realisierung der Planung ein Umlegungsverfahren eingeleitet.
14. **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.: 02761-1261 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).
15. **Bürgerbeteiligung** Die Beteiligung der Bürger erfolgt gem. § 3 BauGB.

Kreis Soest Flächenbilanz / Bauleitplanung

Kompensationsermittlung für den Bebauungsplan "Kieffeldsiedlung"

Planung / Kompensation																	
Bestand																	
Nr.	Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm / ha	Wert- faktor (aus Tabelle)	Zu-Ab- schläge	Flächen- wert	Anmerkungen	Nr.	Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm / ha	Wert- faktor (aus Tabelle)	Wert- verlust	Flächen- wert	betreffene Funktio- nen	Vermeid- barkeit	Bilanz/ Kompensations- defizite	Maßnahmen	Fazit
	Sportplatz	11234	2		22468			Gebäude	3713	0			Freifläche		- 22468		
	Gebäude	300	0		-	Entsiegelung festsetzen		Pflaster	2693	1,5		4039,5	wird		+ 4039,5	Festsetzung	
	Garten	9636	4		38544			Garten	11929	4		47716	versiegelt				
								Kinderspiel- platz	972	3,5		3402	pflanzflächen festsetzen		+ 9172		
		21170			61012										+ 3402		
									21170				55153,5		- 5854,5		