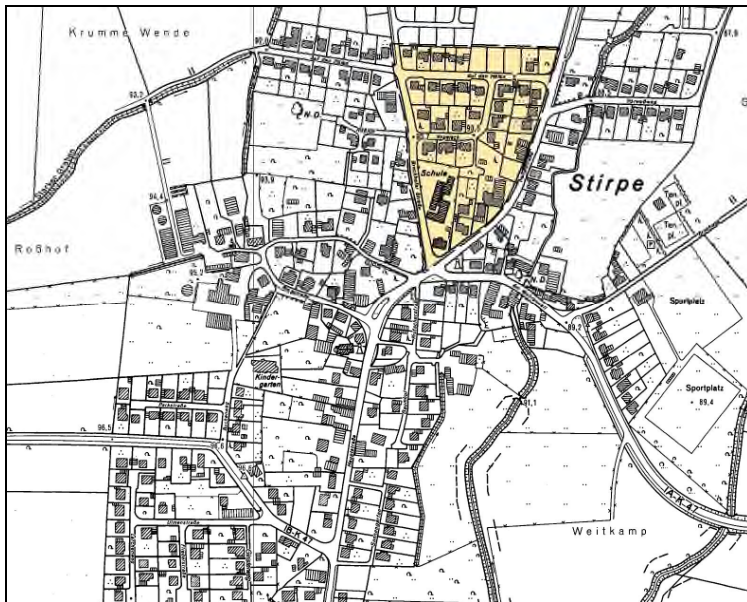


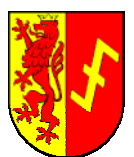
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Stirpe

Nr. 6 „Auf den Höfen, Vogeleck, u.a.“, 1. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Mai 2014

Verfahrensstand:
Information der Öffentlichkeit



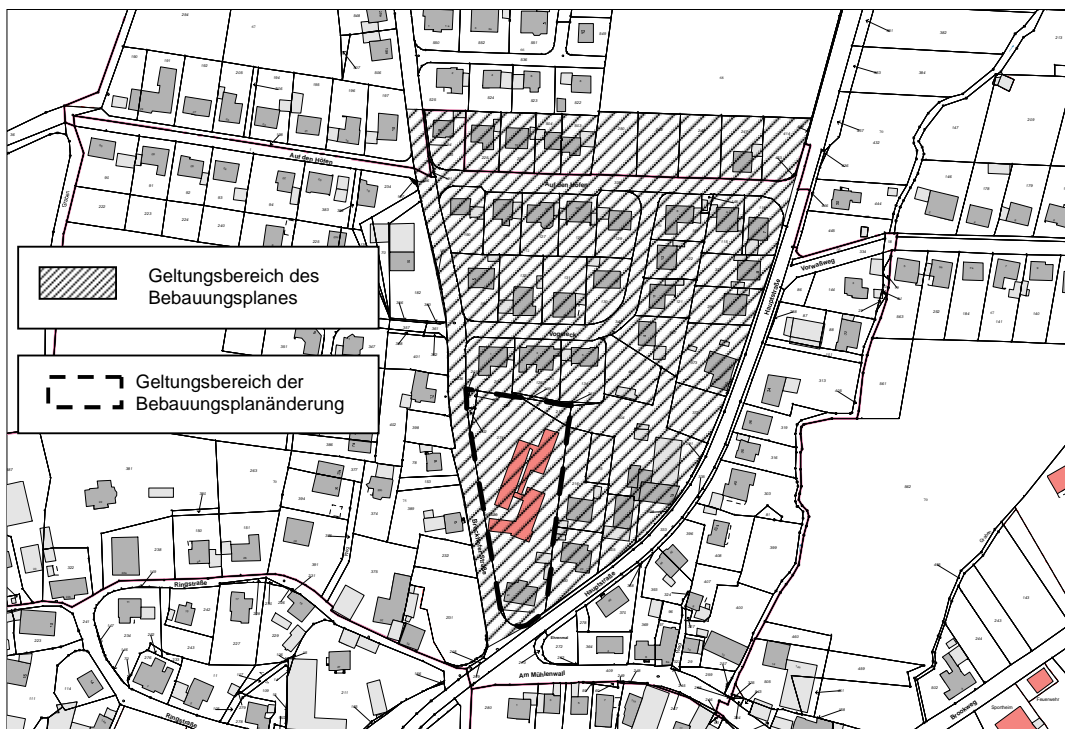
VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Stirpe Nr. 6 „Auf den Höfen, Vogeleck, u.a.“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Stirpe und umfasst die Bebauung nördlich und westlich der Hauptstraße, östlich der Brockhofer Straße und südlich des Kampfeldes. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich die Fläche der ehemaligen Grundschule. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4,9 ha groß. Der Änderungsbereich beläuft sich auf ca. 4.800 m².



B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten und veräußerten Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks. Dort sind zwei Baugrundstücke auszuweisen. Für die verbleibende Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung von „Schule“ in „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Die Anbauten an das ehemalige Schulgebäude in Containerbauweise sind bereits entfernt worden.

Nach Schließung der Grundschule Stirpe zum Ende des Schuljahres 2012/13 hat die Stadt Erwitte den nördlichen Teil des Schulgeländes an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Vogeleck 1 und 3 veräußert.

Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan Stirpe Nr. 6 „Auf den Höfen, Vogeleck u.a.“ dahingehend geändert werden, dass im nördlichen Bereich der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf zwei Wohnbaugrundstücke mit den notwendigen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

Die restliche Gemeinbedarfsfläche soll erhalten bleiben. Lediglich die Zweckbestimmung wird an die geänderte Nutzung als Gemeindezentrum angepasst und von „Schule“ in „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Als Gemeindezentrum soll das ehemalige Schulgebäude aus dem Jahre 1956 genutzt werden.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den nördlichen Änderungsbereich 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.

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

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

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt angelehnt an die umgebende Bebauung eine **eingeschossige offene Bauweise**. Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,4 festgesetzt.

Spezielle **Dachformen** sind im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt. Allerdings sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche.

D) NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, das aufgegebenes Schulgebäude einer anderen Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen. Hier soll ein Gemeindezentrum entstehen. Die Anbauten in Containerbauweise von ca. 500 m² Grundfläche sind bereits entfernt worden. Auf der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks wird „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In der Summe kommt es nicht zu einer Versiegelung von zusätzlichen Flächen. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht daher nicht, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es werden durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Stirpe handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände nach

§§ 19 und 44 BNatSchG erfüllt werden, da ausreichend Lebensräume im Außenbereich vorhanden sind.

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.

E) IMMISSIONSSCHUTZ

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist einerseits die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf der nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten und veräußerten Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks, andererseits die verbleibende Fläche für den Gemeinbedarf als „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu nutzen. Hier sind auch lärmintensive Nutzungen durch Spielmansszug und Jagdbläserchor geplant.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind die Immissionswerte am nächstgelegenen Wohnhaus Hauptstraße 25, Erwitte-Stirpe betrachtet worden. Unter Berücksichtigung der angegebenen geringen Einwirkzeiten werden die Immissionswerte nach TA Lärm eingehalten.

Zukünftige lärmintensive Nutzungen sollten bei geschlossenen Fenstern der Übungsräume durchgeführt werden.

F) 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 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 August 2014