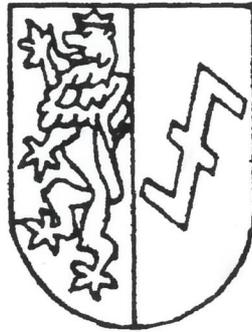




# STADT ERWITTE



## Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 “südwestlich der Holtkampsiedlung” im Ortsteil Völlinghausen

- Offenlegung -

### INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Baugestalterische Festsetzungen
9. Sonstige Belange
10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

07/01



## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Erwitte beabsichtigt im Ortsteil Völlinghausen neue Bauflächen auszuweisen. Zu diesem Zwecke soll daher der Bebauungsplan Nr. 7 „südwestlich der Holtkampsiedlung“ aufgestellt und eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (49. Änderung des FNP) durchgeführt werden.

Mit der Bebauung des Bereiches soll die anhaltende Nachfrage nach neuen Baugrundstücken im Ortsteil Völlinghausen befriedigt werden und durch die Bebauung eine behutsame Ausdehnung der Ortslage nach Westen hin erfolgen.

## **2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Westen durch einen Graben begrenzt. Im Norden grenzt es an bereits bebaute Grundstücke und nach Osten hin bildet die Straße „Holtkamp“ die Begrenzung. Zum Süden hin grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an das Plangebiet.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha auf und erstreckt sich über die Flurstücke 393, 298, 392, 391 und 208 (bebaut) der Flur 3 in der Gemarkung Völlinghausen.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte weist für den Geltungsbereich sowohl Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB als auch Mischbaufläche gem. § 5 (2) BauGB, 1 BauGB aus. Diese Ausweisung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB geändert.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz wird z.Zt. von der Stadt Erwitte bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

#### **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept für den Änderungsbereich wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die Bebauung der Fläche soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren, um ein homogenes Bild der Gesamtfläche zu erzielen.
- Um sowohl die Proportionen des Gebietes selbst als auch der umgebenden Einfamilienhausbebauung nicht zu sprengen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Durch unterschiedlich große Grundstückszuschnitte und "gestalterische" Freiheiten soll den Bauherren ein möglichst großer Spielraum gegeben werden.
- Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über das vorhandene Straßennetz erfolgen, das eine Zuwegung von dem östlich gelegenen „Holtkamp“ vorsieht.
- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden Strukturen berücksichtigt.
- Zu dem im Westen gelegenen Graben wird ein 5,00 m breiter Grünstreifen angelegt, um eine „Schutzzone“ zwischen Graben und Wohnbebauung zu schaffen.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieses trägt insbesondere der bereits westlich vorhandenen Wohnbebauung Rechnung.

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

- Grundflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung einer Drenpelhöhe von max. 75 cm sowie die freie Wahl der Dachneigung und Dachform ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses.

Die Sockelhöhe darf von Oberkante EG – Rohfußboden (OKRD) max. 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeecke, an der das Gelände am höchsten über NN ansteht).

## **6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Zielsetzung einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten Bebauung, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpasst.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verfolgt das bereits zuvor erwähnte Ziel, einen eindeutigen Straßenraum zu definieren.

## **7. Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Anbindung des Baugebietes zum Ortskern hin erfolgt über die östlich des Plangebietes bereits vorhandene Straße „Holtkamp“.

Durch diese Anbindung ist eine problemlose An- und Abfahrt gewährleistet, ohne dass bestehende Wohngebiete bzw. der Ortskern übermäßig belastet wird.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße die in westlicher Richtung in das Wohngebiet führt. Die Wendeanlage am Ende dieses Stichweges wird so ausgebildet, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden können.

Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest.

## **8. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll, andererseits ein ausreichend großer Spielraum für die Wünsche des Bauherrn belassen wird. Als wesentliches Gestaltungsprinzip wird festgesetzt:

- Dachgauben sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten.

## **9. Sonstige Belange**

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn - wider Erwarten - bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Olpe anzuzeigen und der Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

- Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zum Ortskern und der hier noch teilweise vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung kann es gelegentlich zum Auftreten von Geruchsimmissionen kommen. Diese schränken die Wohnnutzung jedoch nicht ein.

- Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

- Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk und die Abwasserentsorgung durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Erwitte sichergestellt.

Um eine den Belangen des § 51 a LWG gerecht werdende Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten, wird die Stadt Erwitte für die Einleitung von Niederschlagswasser über die Einleitungsstelle Nr. 14.01 in einen Wegeseitengraben eine neue wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz beantragen. Im Zuge dieses wasserrechtlichen Verfahrens werden die Einleitungsbedingungen (z.B. Regenrückhaltung) in Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden festgelegt. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann bei der Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Erwitte aufgeführt.

- Verkehr

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs kann vernachlässigt werden, da ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit sich für das neue Baugebiet bei 11 neuen Grundstücken eine Fahrzeugdichte von ca. 17 Fahrzeugen ergibt. Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit 85 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von max. 6 Fahrten, die ohne Probleme durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden können.

## 10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung der durch die Überplanung des Gebietes verursachten Eingriffe in den Landschaftsraum und den Naturhaushalt wird die "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" herangezogen.

### Allgemeines

Die zu bewertende Fläche liegt am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage Völlinghausens und grenzt im Norden an bereits bebaute Grundstücke; im Osten an die Straße „Holtkamp“.

Die Inanspruchnahme und Umnutzung der bisher zur freien Landschaft gehörenden Flächen für Wohnbebauung ist als Eingriff gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen. Als Eingriff sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen
- Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten

### Bestand

Der Zustand und die Nutzung der Fläche wurde den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach wird das Gebiet durch folgende Biotoptypen charakterisiert.

Biotoptyp Nr. 1.1: **versiegelte Fläche (200 m<sup>2</sup>)**

Im südöstlichen Plangebiet liegt bereits eine Bebauung vor, die mit 200 m<sup>2</sup> anzurechnen ist.

**Biototyp Nr. 3.2: Intensivgrünland (8.944 m<sup>2</sup>)**

Das gesamte Plangebiet wird bis auf die versiegelte Fläche und den Zier- und Nutzgarten als Intensivgrünland genutzt.

**Biototyp Nr. 4.1: Zier- und Nutzgarten, strukturarm (638,70 m<sup>2</sup>)**

Dieser Biototyp liegt, wie auch schon zuvor die versiegelte Fläche, im südöstlichen Plangebiet.

Nach Einordnung in die Biotopstufen und größenmäßiger Erfassung der unterschiedlichen Flächen ergibt sich demnach ein Gesamtflächenwert von 37.053,40 Wertpunkten bei einer Flächengröße von 9.782,70 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Verteilung und die Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

### **Planung**

Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls den einzelnen Biototypen zugeordnet.

Nach der Realisierung lässt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

**Biototyp Nr. 1.1: Versiegelte Fläche (4.142,64 m<sup>2</sup>)**

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die potentielle Bebauung und die damit zwangsläufig verbundene mögliche Versiegelung, die mit 0,4 (GRZ) der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird.

Bei einer Größe von 8310,60 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind hier  $8.310,60 \times 0,4 = 3.324,24 \text{ m}^2$  anzusetzen.

Außerdem addiert sich zu diesen Werten noch die Straßenverkehrsfläche mit 818,40 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind also  $3.324,24 \text{ m}^2 + 818,40 \text{ m}^2 = 4.142,64 \text{ m}^2$  versiegelt.

Biotoptyp Nr. 4.1: **Zier- und Nutzgarten, strukturarm (4.986,36 m<sup>2</sup>)**

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 8.310,60 m<sup>2</sup> abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 3.324,24 m<sup>2</sup> zusammensetzt.

Es verbleiben 4.986,36 m<sup>2</sup>, die mit Wertfaktor 2 zu Buche schlagen.

Biotoptyp Nr. 8.1: **Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (653,70 m<sup>2</sup>)**

Zur Eingrünung des Gebietes werden mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die diesem Biotoptyp zugeordnet werden. Diese befinden sich sowohl im westlichen als auch im östlichen Planbereich.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, kommt es durch den Eingriff zu einem Defizit von 23.158,48 Wertpunkten und somit zu einem Ausgleich im Gebiet von 37,50 %.

Die Fehlkompensation im Gebiet von 62,5 % soll durch eine externe Kompensationsfläche neutralisiert werden.

Diese Fehlkompensation im Gebiet wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 13, Flurstück 52 ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im städtischem Eigentum und wird z.Zt. ackerbaulich genutzt. Sie liegt gem. dem Landschaftsplan 2 Erwitte/Anröchte des Kreises Soest, Festsetzungskarte, im Bereich 5.1.18. Dieser ist gekennzeichnet als „Bereich, in denen bestimmte Anpflanzungen, Saumzonen, Uferrandstreifen oder sonstige naturnahe Lebensräume anzulegen sind“ (vgl. Landschaftsplan S. 154 sowie Festsetzungskarte). Die Ausgleichsmaßnahmen lassen sich folgendem Biotoptyp zuordnen:

Biotoptyp Nr. 8.1: **Hecken, Gebüsche, Feldgehölze**

Diese 23.158,48 Wertpunkte werden auf der Restfläche (6.640,00 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 52, welches noch ackerbaulich genutzt wird, ausgeglichen. So ergibt sich eine Ausgleichsfläche wie folgt:

Bei einem Defizit von 23.158,48 Wertpunkten und einem Flächenwert von 4 Wertpunkten/m<sup>2</sup> (6 Wertpunkte - 2 Wertpunkte aus Bestand) ergibt sich **eine Ausgleichsfläche von 5.789,62 m<sup>2</sup>**.

Damit kann der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Aufgestellt: Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren  
im Juli 2001

G:\KB\SEKRETAR\HS\ERWITTE\Erläuterungen\Begr\_BPL\_Holtkamp\_Offenl.doc