

1. Begründung

vom 04.01.1989

zur dritten vereinfachten Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Ergste Nr. 11 "Ortskern Ergste" der ehemaligen Gemeinde Ergste, in der Planfassung vom 28.12.1988, gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der derzeit geltenden Fassung

1. Lage im Gemeindegebiet und Plangebietsgrenzen

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Randbereich von Ergste, südlich der Unterdorfstraße/Auf dem Hilf. Er befindet sich in der Flur 19 der Gemarkung Ergste und wird im Norden begrenzt durch die Unterdorfstraße/Auf dem Hilf, im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 678, 679 und 680, im Süden durch eine Linie im Abstand von ca. 57,0-79,0 m zur Unterdorfstraße und im Westen durch die Lange Straße.

2. Einfügung in die heutige Nutzung und Struktur des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Ortskern Ergste" der ehemaligen Gemeinde Ergste ist seit dem 13.04.1973 rechtsverbindlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den oben beschriebenen Teilbereich reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Hauptfirstrichtung ist giebelständig zur Unterdorfstr./Auf dem Hilf mit einer Dachneigung von 30 Grad festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen. Für die notwendigen Stellplätze sind Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Zur Erschließung sind zwei Straßen ausgehend von der Unterdorfstraße/Auf dem Hilf und eine Straße ausgehend von der Lange Straße festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Eine Bebauung der zur Änderung anstehenden Fläche ist bisher nicht erfolgt. Die geplanten Erschließungsstraßen sind noch nicht ausgebaut.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Auf dem Flurstück 682 befindet sich die ehemalige Hofstelle des "Ovelgöner Hofes". Das Hauptgebäude, die dazugehörige Fachwerkkremise und die Einfriedigungsmauer wurden mit Datum vom 28.01.1985 gem. § 2 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Vierständerhof. Der Giebel des Gebäudes ist voll tragend, das Giebeldreieck ist verkleidet.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die Belange des Denkmalschutzes nicht in dem heute notwendigen Maß berücksichtigt. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen etc.) würde ein letztes Stück historischen Kulturgutes im Ortskern Ergste bzw. in der Stadt Schwerte verloren gehen.

Neben dem eigentlichen Denkmal gilt gem. § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz auch die engere Umgebung eines Einzeldenkmals als schützens- und erhaltenswert.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich soweit reduziert werden, daß sowohl das Denkmal als auch seine engere Umgebung geschützt und erhalten werden können.

Auf eine weitere Bebauung an dieser Stelle soll daher weitgehend verzichtet werden. Lediglich entlang der Unterdorfstraße/Auf dem Hilf soll in Ergänzung zu den bestehenden Häusern eine Straßenrandbebauung zugelassen werden.

Hier soll eine Hausgruppe mit max. 3 Häusern entstehen. Die Baukörper sollen sich sowohl in ihrer Architektur als auch in ihren Ausmaßen dem Denkmal und der vorhandenen Bebauung anpassen.

Das Hauptgebäude und die Fachwerkkremise der ehemaligen Hofstelle werden planungsrechtlich bestätigt und als Denkmal gekennzeichnet.

Um die oben beschriebenen Änderungen realisieren zu können, soll der Bebauungsplan Ergste Nr. 11 "Ortskern Ergste" der ehemaligen Gemeinde Ergste in einem Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches vereinfacht geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Benachbarte Grundstücke werden durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt.

4. Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte, der in diesem Bereich gemischte Baufläche darstellt, ist gegeben.

5. Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist über die Unterdorfstraße und Lange Straße bzw. die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

6. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt Schwerte entstehen im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Schwerte, 04.01.1989



Schmerbeck