

# Neuaufstellung Flächennutzungsplan

## Begründung

Stadt Erwitte





# WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER

---

Friedrich Wolters  
Leonore Wolters-Krebs  
Michael Ahn

Bearbeitet im  
Auftrag der  
Stadt Erwitte

**Projektbearbeitung Wolters Partner:**

Dipl. Geogr. Angelique Ahn  
Dipl. Geogr. Christoph Steinhoff  
Tech. Zeichnerin Birgit Strotmann

Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408 0  
Telefax 02541 6088  
e-mail: [info@wolterspartner.de](mailto:info@wolterspartner.de)  
Internet: [www.wolterspartner.de](http://www.wolterspartner.de)

**Ansprechpartner Stadt Erwitte:**

Lothar Schütte

Coesfeld, im November 2008

Stand: Verfahren gemäß § 6 BauGB

## **1 Vorwort**

Dem Flächennutzungsplan ist als strategischer Leitplan, besonders durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004, hohes Gewicht in der gemeindlichen Planung beizumessen. Als Schnittstelle zwischen gemeindlich räumlichen Entwicklungsvorstellungen und den von außen einwirkenden Rahmenbedingungen wie z.B. den Vorgaben der Fachplanungen, Anforderungen der Wirtschaft und des Handels, des demographischen Wandels, ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan für die Kommunen zentrales Steuerungsinstrument.

Der Flächennutzungsplan umfasst alle räumlichen Planungsaufgaben mit dem Ziel der bestmöglichen Entwicklung einer Stadt. Die Planaufstellung ist daher mit einem umfangreichen Beteiligungsverfahren verbunden. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens haben die Behörden, die Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit Mitspracherecht. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange müssen angehört, diskutiert und gerecht untereinander abgewogen werden.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die Grundlage für rechtsverbindliche Bebauungspläne dar, ohne jedoch selbst Rechtsnorm zu sein. Bürger können aus den Darstellungen keine Rechtsansprüche ableiten, da der Flächennutzungsplan behördenverbindlich, nicht jedoch allgemeinverbindlich ist.

Nach rund 25 Jahren Laufzeit des vorhergehenden Planes sind die Ziele und Leitbilder der Stadt Erwitte erneut zu überprüfen und Bevölkerungsprognosen sowie Flächenbedarfe bis zum Jahr 2020 zu ermitteln.

Der demographische Wandel wird künftig einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Entscheidender Faktor ist nicht alleine der allgemein prognostizierte Bevölkerungsrückgang, sondern vor allem die Veränderung der Alterstruktur. Der Altersquotient wird im Gegensatz zum Jugendquotient deutlich zunehmen. Das generative Verhalten der Bevölkerung ist rückläufig und die Zuwanderungen reichen schon heute nicht mehr aus, um die Geburtendefizite auszugleichen. Trotz der schrumpfenden Bevölkerung hält der Siedlungsflächenverbrauch aufgrund steigender Haushalte in der Bundesrepublik unvermindert an.

Auch die wirtschaftliche Entwicklung befindet sich in einem Wandel und wird durch die zunehmende Internationalisierung und Konzentration bestimmt. Die Standortansprüche der Unternehmen verändern sich. Nicht die Quantität, sondern zunehmend die Qualität sowohl der weichen als auch der harten Standortfaktoren sind entscheidend.

Stadtplanung unterliegt einem sich ständig wandelnden Prozess, so dass die Überprüfung der Ziele und Leitbilder des Flächennutzungsplanes Voraussetzung ist für eine glaubwürdige Stadtplanung.

Die Stadt Erwitte hat dem eigentlichen Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren daher einen Leitbildfindungsprozess vorangestellt. Die Ergebnisse sind ab Seite 38 wiedergegeben.

Für die außergewöhnlich intensive und konstruktive Mitarbeit der politischen Vertreter im Lenkungskreis zur Leitbilddiskussion und die kompetente Vorbereitung durch die Verwaltung möchten sich die beauftragten Planer an dieser Stelle bedanken.

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass für die Flächennutzungsplan – Neuaufstellung	9
1.2	Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan	9
1.3	Aufstellungsverfahren	15
<b>2</b>	<b>Großräumige Lage der Stadt Erwitte</b>	<b>18</b>
2.1	Historische Entwicklung	18
2.2	Siedlungsstruktur	20
<b>3</b>	<b>Demographischer Wandel im Stadtgebiet Erwitte</b>	<b>21</b>
3.1	Veränderung der Bevölkerungszahl und –struktur	22
3.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	27
3.3	Entwicklung der Haushaltsgrößen	28
3.4	Künftiger Wohnbauflächenbedarf	29
3.5	Wohnbauflächenreserven	30
<b>4</b>	<b>Die Wirtschaftsstruktur</b>	<b>33</b>
4.1	Gewerbeflächenbedarfsabschätzung	34
4.2	Gewerbeflächenreserven	35
4.3	Tourismus (Fremdenverkehr)	35
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b>	<b>37</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm	37
5.2	Landesentwicklungsplan	37
5.3	Regionalplanung	37
5.4	Fachplanungen	39
<b>6</b>	<b>Kommunale Ziele / Leitbilder der Stadtentwicklung</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b>	<b>44</b>
7.1	Bauflächen – Art der baulichen Nutzung	44
7.2	Wohnbauflächen	44
7.3	Gemischte Bauflächen	62
7.4	Gewerbliche Bauflächen	64
7.5	Sondergebiete	68
7.6	Zentrale Versorgungsbereiche	72
7.7	Flächen für den Gemeinbedarf	74
7.7.1	Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen	74

7.7.2	Bildungseinrichtungen	75
7.7.3	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	76
7.7.4	Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	78
7.7.5	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	78
7.7.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	79
7.7.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	79
<b>7.8</b>	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>80</b>
<b>7.9</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>80</b>
7.9.1	Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	81
7.9.2	Ruhender Verkehr	82
7.9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	82
<b>7.10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>82</b>
7.10.1	Elektrizitätsversorgung	83
7.10.2	Wasserversorgung	83
7.10.3	Gasversorgung	84
7.10.4	Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung	84
7.10.5	Konzentrationszonen zur Windenergienutzung	85
<b>7.11</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>88</b>
7.11.1	Öffentliche Parkanlagen	88
7.11.2	Friedhöfe	89
7.11.3	Sportflächen / Schützenplätze	89
7.11.4	Spielplätze	90
7.11.5	Dauerkleingärten	90
<b>7.12</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>90</b>
<b>7.13</b>	<b>Landwirtschaft und Wald</b>	<b>91</b>
<b>7.14</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>92</b>
<b>7.15</b>	<b>Konzentrationszone für Abgrabungsflächen</b>	<b>93</b>
7.15.1	Folgenutzungskonzept „Erwitter Senke“ der Kalkstein-Industrie in Erwitte	94
<b>8</b>	<b>Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB</b>	<b>97</b>
<b>8.1</b>	<b>Altlasten / Altlastenverdachtsstandorte</b>	<b>97</b>
<b>8.2</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche</b>	

	<b>Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes</b>	<b>98</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB</b>	<b>99</b>
9.1	Bau- und Bodendenkmale	99
9.2	Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW	99
9.3	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete	100
9.4	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	101
9.5	Richtfunktrassen	102
<b>10</b>	<b>Baudenkmale</b>	<b>103</b>
<b>11</b>	<b>Bodendenkmale</b>	<b>106</b>

**Anhang:**

<b>12</b>	<b>Abschätzung des künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Erwitte</b>	<b>107</b>
12.1	Wohnungsbedarf	107
12.2	Wohnbauflächenbedarf	109
12.3	Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf	112
12.4	Bedarfskomponenten	114
12.5	Gewerbeflächenbedarf	116

Anlage 1: Folgenutzungskonzept Erwitter Senke

Anlage 2: Künftige Entwicklungsflächen unterschieden  
nach Plan A und B



### **1.1 Anlass für die Flächennutzungsplan – Neuaufstellung**

Der vorherige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stammt aus dem Jahre 1980 und wurde in den darauf folgenden Jahren 67 Mal geändert (Stand: April 2007).

Die Grundlagendaten und Entwicklungsziele, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen, bedürfen nach fast 30 Jahren einer Gesamtüberarbeitung, um ein in sich schlüssiges und den aktuellen Rahmenbedingungen angepasstes Leitbild zu erarbeiten. Der Planungs- und Gestaltungsausschuss Stadt Erwitte hat am 26.02.2003 daher die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der sehr enge Entwicklungsrahmen des vorherigen Flächennutzungsplanes lässt ein bedarfsgerechtes, schnelles und flexibles Reagieren nicht mehr zu.

Nicht nur die Leitvorstellungen der Stadt Erwitte, sondern auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren verändert. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in seiner Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der am 21. Dezember 2006 geänderten Fassung (BGBl. I S. 3316).

### **1.2 Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist der „vorbereitende Bauleitplan“ der Stadt und wird durch die Stadt in eigener Verantwortung aufgestellt. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB 2004) ist die Stadt Erwitte verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Er ist Bestandteil eines Planungssystems, das sich in vier Ebenen einteilen lässt:

Planungssystematik

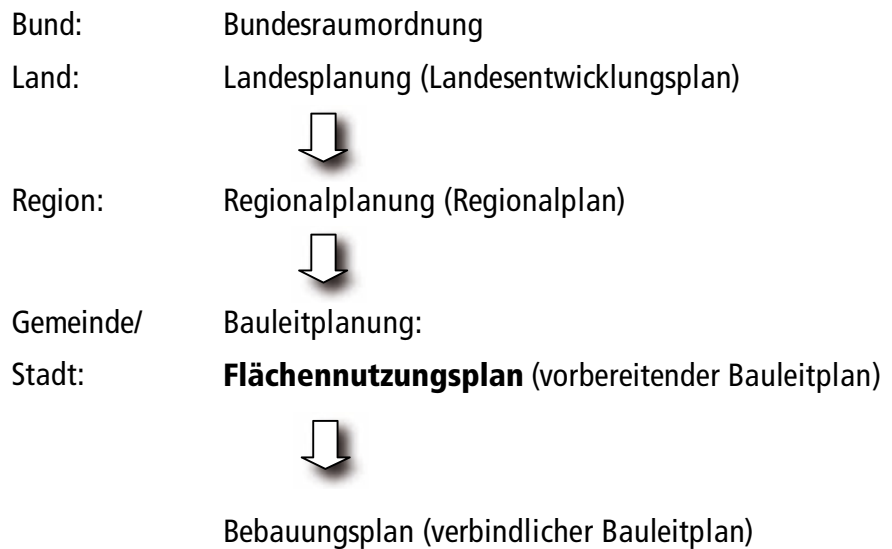


Abbildung 1: Planungssystematik (Eigene Darstellung)

Diese Planungsebenen sind über das Gegenstromprinzip (§ 1 Abs. 3 ROG) miteinander verzahnt. Die Stadt Erwitte als nachgeordnete Planungsebene hat nach § 1 Abs. 4 BauGB die Pflicht, den Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Inhalte

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt: Danach soll der Flächennutzungsplan „[...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten [...] und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Aus diesem Grund ist für das ganze Stadtgebiet „[...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen [...]“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Städte sind hierbei verpflichtet, die auftretenden unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Abwägung

Der Flächennutzungsplan hat folgende Bindungswirkungen:

Bindungswirkungen

- Er ist ein so genanntes „Verwaltungsprogramm“ als Willensbekundung der Stadt, womit sich die Stadt selbst bindet. Intern bindet er die Stadt durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, denn Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplan - Darstellungen zu entwickeln und dürfen von der grundsätzlichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes nicht abweichen.
- Eine externe Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan im Rahmen des § 7 BauGB gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, indem sie ihre Planung dem jeweiligen Flächennutzungsplan anzupassen haben (insofern sie nicht dem Plan widersprochen haben).
- Extern steuert der Flächennutzungsplan insbesondere die Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gegenüber den betroffenen privaten Grundeigentümern besteht eine Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes darin, dass seine Darstellungen als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 3 Nr.1 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden können. Dieses gilt bei Widerspruch eines Vorhabens zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Praktische Bedeutung hat diese Steuerung in erster Linie gegenüber sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.
- Des Weiteren kommt dem Flächennutzungsplan eine besondere externe Wirkung zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 diese für bestimmte Bereiche gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB regelmäßig ausschließt, insbesondere Windenergieanlagen.

Es wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren nach seiner erstmaligen oder erneuten

Geltungsdauer und -bereich

Aufstellung überprüft werden sollte. Während der Geltungsdauer ist der Plan inhaltlich fortzuschreiben. Zeithorizont des Flächennutzungsplanes der Stadt Erwitte ist das Jahr 2020, d.h. alle die dem Plan zugrunde liegenden Bedarfsprognosen beziehen sich auf diesen Zeitrahmen. Er ist grundsätzlich nicht als Realisierungszeitraum zu verstehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet Erwitte.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte setzt sich aus den Bausteinen Begründung mit Umweltbericht sowie der Planzeichnung zusammen:

Begründung und Umweltbericht

Die Stadt hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht der Begründung beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird. Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Stadt nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben.

Weil der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt werden muss, wird er auf Grundlage der Deutschen Grundkarte entwickelt (Maßstab 1:5.000), aber in der Regel der Maßstab 1:10.000 bzw. 1:15.000 benutzt (Stadt Erwitte 1:10.000). Dieses gibt einen Hinweis auf die Aussagetiefe des Planwerkes. Grundsätzlich trifft der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine parzellenscharfen, d.h. unmittelbar grundstücksbezogenen Aussagen, da er ein strategischer Leitplan ist. Diese werden erst im Bebauungsplan („verbindlicher Bauleitplan“) getroffen. Der Flächennutzungsplan ist somit vorbereitende Grundlage für die spätere Aufstellung von Bebauungsplänen.

Planzeichnung

Die Planzeichnung enthält Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

Die Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichste Darstellung betrifft die Abgrenzung von Bau- und Freiflächen, also die eigentliche Flächennutzung. Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist nicht abschließend, so dass darüber hinaus weitere Darstellungen getroffen werden können, soweit sie sich in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren lassen.

Darstellungen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich“ sind, gekennzeichnet werden.

Kennzeichnungen

Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Weiter sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Ebenfalls gekennzeichnet werden Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 BauGB).

- Nachrichtliche Übernahmen Schließlich werden gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB andere Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach anderen, fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, wie z.B. festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Abgrabungsflächen, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen; nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen ebenfalls nachrichtlich übernommen werden.
- Vermerke Soweit diese Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, werden sie im Flächennutzungsplan vorsorglich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in diesem Bericht erläutert.
- Gesetzliche Grundlagen Der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung liegen folgende Gesetze zugrunde:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Fassung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58).

### 1.3 Aufstellungsverfahren

Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) müssen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem förmlichen Verfahren aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Der Flächennutzungsplan bedarf im Gegensatz zum Bebauungsplan der Genehmigung der Bezirksregierung.

Verfahren

Die Stadt Erwitte hatte sich dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan in einem zweistufigen Verfahren aufzustellen. Die erste Verfahrensphase wurde dazu genutzt, ein städtebauliches Leitbild für die Stadt Erwitte bis zum Jahr 2020 zu definieren. Diese informelle Planungsstufe wurde begleitet durch einen interfraktionellen Lenkungskreis, der zu folgenden Themen getagt hat:

Informelles Verfahren

- 1. Lenkungskreis am 15.02.2006: Konstituierende Sitzung
- 2. Lenkungskreis am 23.03.2006: Bevölkerung und Wohnen
- 3. Lenkungskreis am 02.05.2006: Altersstrukturatlas und Wohnen
- 4. Lenkungskreis am 06.06.2006: Tourismus und Gewerbe
- 5. Lenkungskreis am 08.08.2006: Abgrabungen
- 6. Lenkungskreis am 21.09.2006: Freiraum
- 7. Lenkungskreis am 31.10.2006: Planungsleitbilder der Stadt Erwitte
- 8. Lenkungskreis am 27.02.2007: Ergebnisse des Abstimmungstermins mit der Bezirksplanungsbehörde Arnsberg, Flächenbewertung, Formelles Verfahren
- 9. Lenkungskreis am 31.05.2007: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping), Flächenbewertung
- 10. Lenkungskreis am 10.12.2007: Ergebnisse des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), Zentrenkonzept
- 11. Lenkungskreis am 03.07.2008: Landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPlG, Zentrenkonzept

Die formelle Planungsstufe wurde bereits mit dem 8. Lenkungskreis am 27.02.2007 eingeleitet und an den Planungs- und Gestaltungsausschuss übergeben, so dass bereits im April 2007 das erste formelle Verfahren starten konnte:

Formelles Verfahren

- **Scoping und frühzeitige Unterrichtung der Behörden im April 2007 (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)**

Am 05.06.2007 hat der Rat der Stadt Erwitte den Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gefasst:

- **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung fand im Rahmen von 4 Bürgerversammlungen im Zeitraum von 28.08.2007 bis 11.09.2007 statt:

1. Erwitte

am Dienstag, den 28. August 2007 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, Am Markt 13 (für den Stadtteil Erwitte)

2. Bad Westernkotten

am Montag, 03. September 2007 um 18.00 Uhr in der Pausenhalle der Astrid-Lindgren-Grundschule Bad Westernkotten, Schützenstraße 10 (für die Stadtteile Bad Westernkotten und Eikeloh)

3. Horn-Millinghausen

am Dienstag, 04. September 2007 um 18.30 Uhr in der Gaststätte „Zur Kuhlecke“, Schmerlecker Straße 17 (für die Stadtteile Horn-Millinghausen, Berenbrock, Böckum, Ebbinghausen, Norddorf, Merklingshausen-Wiggeringhausen, Schmerlecke, Seringhausen und Schallern)

4. Stirpe

am Dienstag, 11. September 2007 um 18.00 Uhr in der Gaststätte „Haus Vogel“, Hauptstraße 19 in Stirpe (für die Stadtteile Stirpe, Völlinghausen und Weckinghausen)

Der Plan-Entwurf hing außerdem vom 29. August bis zum 12. Oktober 2007 im Rathaus der Stadt (K 21, 1. Etage, Herr Schütte) aus. Hier konnten Anregungen schriftlich eingereicht oder zu Protokoll gegeben werden.



- **Landesplanerische Anpassung (gemäß § 32 LPlG)**

Die landesplanerische Anpassung wurde im Rahmen mehrerer Abstimmungstermine (20.12.2006, 24.09.2007) zwischen der Bezirksregierung Arnsberg und der Stadt Erwitte durchgeführt. Die Bezirksregierung hat die Anpassung im Anschluss an diese Termine mündlich bestätigt.

Im Anschluss an einen erneuten Abstimmungstermin (16.07.2008) wurde die Anpassung am 17.07.2008 (mit Ausnahme der Konzentrationszone für Abgrabungen östlich der Pöppelsche) schriftlich bestätigt.

- **Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Öffentliche Auslegung wurde durch den Rat der Stadt Erwitte am 06.03.2008 beschlossen.

Sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit hatten vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zum Flächennutzungsplan zu äußern.

- **Erneute öffentliche Auslegung (gemäß § 4 A Abs. 3 BauGB)**

Die erneute öffentliche Auslegung wurde durch den Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte am 20.08.2008 beschlossen. Sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit haben erneut die Möglichkeit Anregungen und Bedenken, hier jedoch ausschließlich zu den geänderten Bereichen nach der öffentlichen Auslegung, zu äußern. Die erneute Auslegung ist vom 15.09. bis 17.10.2008 vorgesehen.

- **Genehmigung durch die Bezirksregierung  
(gemäß § 6 Abs. 1 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan wurde einschließlich Begründung am 11.11.2008 durch den Rat festgestellt und liegt derzeit der Bezirksplanungsbehörde Arnsberg zur Genehmigung vor.

- **Bekanntmachung der Genehmigung; hierdurch wird der Flächennutzungsplan wirksam (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB).**

Die Stadt Erwitte besteht aus  
insgesamt 15 Ortsteilen

Nachbarkommunen:



Königshof, Erwitte<sup>1</sup>



## 2 Großräumige Lage der Stadt Erwitte

Die Stadt Erwitte liegt im Nordosten des Kreises Soest im Regierungsbezirk Arnsberg und besteht aus insgesamt 15 Ortsteilen bzw. Bauernschaften (Bad Westernkotten, Berenbrock, Böckum, Ebbinghausen, Eikeloh, Erwitte, Horn-Millinghausen, Merklingshausen-Wiggeringhausen, Norddorf, Schallern, Schmerlecke, Seringhausen, Stirpe, Völlinghausen, Weckinghausen). Die Ortsteile Erwitte und Bad-Westernkotten bilden Siedlungsschwerpunkte.

An das Stadtgebiet grenzen im Westen die Stadt Bad Sassendorf, die Städte Anröchte und Rüthen im Süden, Geseke im Osten und die Stadt Lippstadt im Norden.

### 2.1 Historische Entwicklung

Die Einmaligkeit einer Stadt führt dazu, dass die Bürger sich mit ihr identifizieren können. Die historische Stadtentwicklung ist sowohl Teil der Lebensgeschichte einzelner Bürger als auch Grundlage für die Bauleitplanung. Die Beschäftigung mit der historischen Identität bestimmt den Umgang mit gegenwärtigen und zukünftigen Planungsaufgaben.

Bereits im Jahre 784 wurde durch Karl den Großen ein Königshof errichtet. Die Gründung ist auf eine Bodenwelle im sonst flachen Gelände zurückzuführen. Die Entstehung des Wegesystems war bedingt dadurch, dass es einerseits als offener Abwasserkanal für damals häufige Überschwemmungen gedient hat und die Wege topographischen Unebenheiten und Barrieren, die im Mittelalter nur schwer zu überwinden waren, ausweichen mussten. Die Lage am Hellweg führte dazu, dass im Laufe der Zeit die Siedlungsentwicklung fortschritt.

Neben der Landwirtschaft, die die Stadt Erwitte bis heute geprägt hat, war die Salzgewinnung in Bad Westernkotten sowie die Tabak- und Zigarrenindustrie ein sehr wichtiger Wirtschaftszweig. Letztere wurde zur Zeit der Industrialisierung im Jahre 1927 durch die Zementindustrie abgelöst, welche die Stadt Erwitte bis heute in vieler Hinsicht prägt.

<sup>1</sup> Walter, F. Dr: 1100 Jahre Erwitte – die Siedlung ERwitte und ihre Bauernhöfe, 1936.

1974 wurde das Amt Erwitte aufgelöst und es kam zu einem Zusammenschluss der heutigen amtsfreien Stadt Erwitte.



Abbildung 2: Erwitte im Jahre 1819

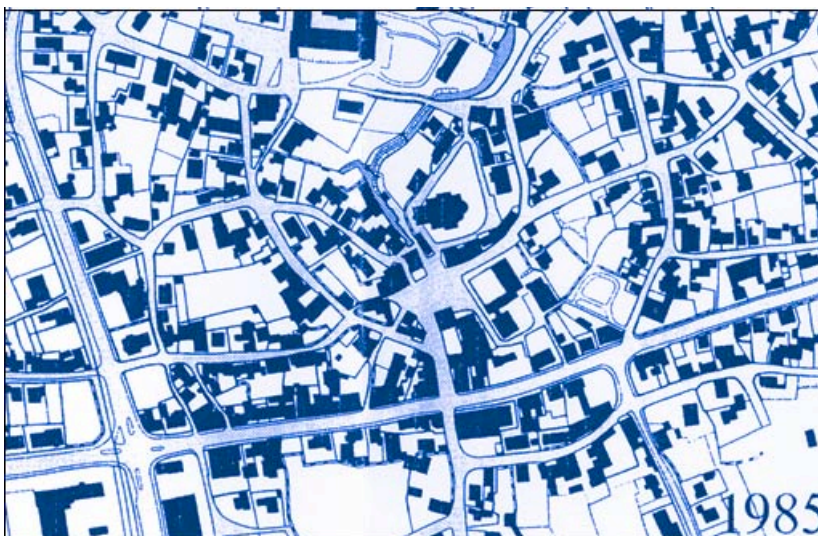


Abbildung 3: Erwitte im Jahre 1985

## 2.2 Siedlungsstruktur

Flächennutzung Insgesamt hat das Stadtgebiet eine Größe von 89,3 km<sup>2</sup>. Lediglich knapp 7,8 km<sup>2</sup> (8,7 %) des Stadtgebietes von Erwitte werden von Siedlungsflächen eingenommen und nur (im Vergleich zu NRW mit 24,8%) 2,2 % sind bewaldet. Der überwiegende Teil (80,6 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

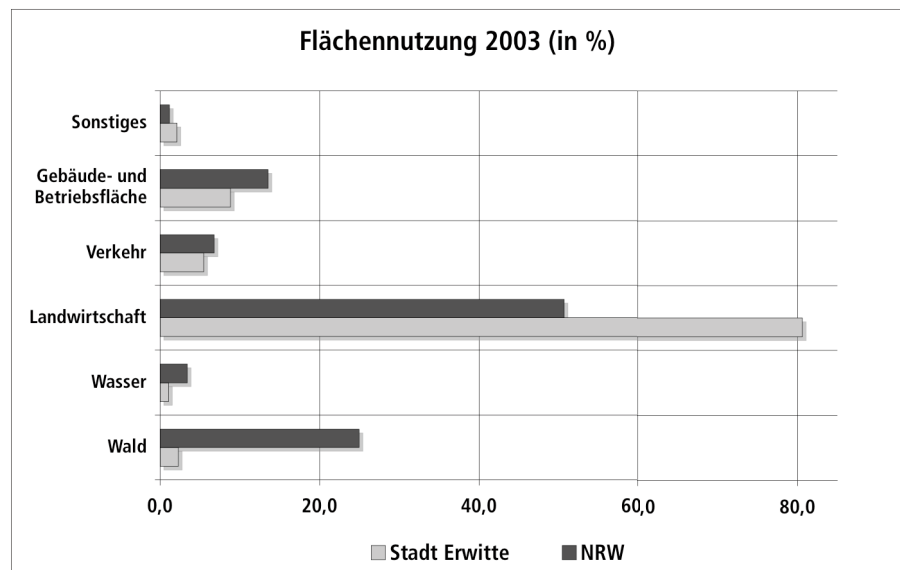


Abbildung 4: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS

Einwohnerdichte/km<sup>2</sup> von 178,2 Mit einer Einwohnerzahl von 15.909 im Jahr 2004 hat die Stadt Erwitte eine für eine Flächengemeinde typische geringe Einwohnerdichte von 178,2 EW/km<sup>2</sup>.

Einwohnerverteilung Die Einwohner verteilen sich sehr unterschiedlich auf die Ortsteile. Erwitte ist der größte Ort mit 6.666 (40,6 %) Einwohnern gefolgt von Bad Westernkotten (25,6 %) mit 4.197. Die größten der 13 Dörfer sind Stirpe mit 1.067 (6,5 %) Einwohnern und Horn-Millinghausen mit 941 Einwohnern. Die anderen Dörfer haben Einwohneranteile unter 5 %.

### **3 Demographischer Wandel im Stadtgebiet Erwitte**

Die demographische Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche und ist eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung, die sich künftig mit Stagnation und Schrumpfung statt mit Wachstum auseinandersetzen muss. Die Veränderung der Bevölkerungszahl bzw. viel entscheidender die Veränderung der Bevölkerungsstruktur haben Einfluss auf den Wohnungs- und Arbeitsmarkt sowie auf die Ausstattung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in einer Stadt.

Die geburtenstarken Jahrgänge der Jahre 1950 bis 1972 haben zu erhöhtem Kindergarten- und Schulbedarf geführt. Heute führt der sowohl fertilitäts- als auch mortalitätsgeleitete Alterungsprozess (weniger Kinder auf der einen Seite und höhere Lebenserwartung auf der anderen Seite) zu einer beschleunigten Alterung der Bevölkerung. Die Lebenserwartung liegt derzeit im Durchschnitt bei 78 Jahren.

Der demographische und soziale Wandel umfasst nicht nur die Alterung unserer Gesellschaft sowie rückläufige Bevölkerungszahlen, sondern vielmehr die Veränderung der Gesellschaftsstruktur. Die Anzahl der Bevölkerung mit Migrationshintergrund wird steigen, Haushaltstypen und Lebensstile sowie Konsum- und Mobilitätsmuster werden sich verändern. Ein Ziel der Flächennutzungsplanung ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum sowie öffentlicher Infrastruktur für die im Jahr 2020 erwartete Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die sich ändernden Wohnraumsprüche sind die Grundlage für die Berechnung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs.

Demographischer Wandel der Vergangenheit und der Gegenwart

Ziel: bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum und öffentlicher Infrastruktur

### 3.1 Veränderung der Bevölkerungszahl und –struktur

#### • Bevölkerungszahl

Um Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung machen zu können, wird zunächst auf die vergangene Entwicklung eingegangen.

Bevölkerungsanstieg  
um 18,5 % (1975 -2004)

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Erwitte ist durch ein stetiges Wachstum gekennzeichnet. Die Anzahl der mit Hauptwohnsitz in Erwitte gemeldeten Einwohner ist seit 1975 von 12.958 Einwohnern um 18,5 % auf 15.909 Einwohner im Jahr 2004 gestiegen.<sup>2</sup> Die Entwicklung der Bevölkerung ist dabei kontinuierlich positiv verlaufen und hat sich wesentlich positiver entwickelt als auf Landes- und Kreisebene.

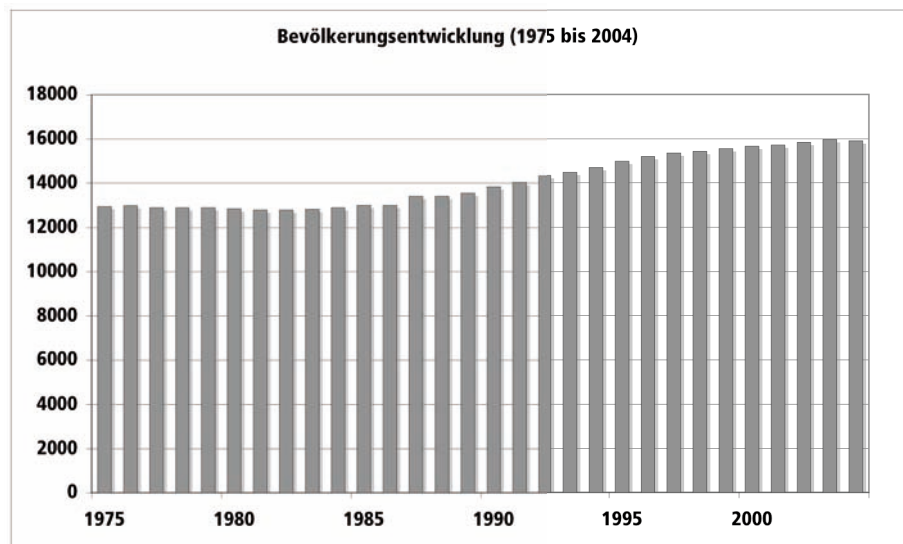


Abbildung 5: Einwohner mit Hauptwohnsitz in Erwitte (jeweils am 31.12.)  
(Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

#### • Altersstruktur

Trend: „Überalterung“  
der Bevölkerung

Die heutige Altersstruktur der Stadt Erwitte lässt noch einen vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen erkennen, gefolgt von einer stark besetzten Elterngeneration. Letztere umfasst die Jahrgänge 18 bis 45 und wird nochmals in eine „junge“ (18 bis 35 Jahre) bzw. „alte“ (35 bis 45 Jahre) Elterngeneration unterteilt.

Die Veränderung der Alterspyramide seit dem Jahr 1987 lässt deutlich die Baby-Boomer Jahrgänge der 60er Jahre erkennen. Dieser Anteil be-

<sup>2</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): [www.lds.nrw.de](http://www.lds.nrw.de); Stand 10/2005

setzt heute die alte Elterngeneration. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen hat bis heute deutlich abgenommen und durch die natürliche Verschiebung der Altersstruktur ist auch die junge Elterngeneration nur sehr schwach besetzt. Dies lässt erwarten, dass langfristig mit einer Abnahme der natürlichen Bevölkerung zu rechnen ist.

Dies zeigt sich deutlich in der Alterspyramide 2020. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen – bedingt durch die schwächer besetzte Elterngeneration – nimmt weiter ab, demgegenüber die Anzahl der Senioren aber extrem zu. Die Verschiebung des Altersschwerpunktes aus dem Eltern- und Erwerbstätigenalter in die Seniorengruppen hat u.a. massive Auswirkungen auf die zukünftige Haushaltsgröße und damit auf den zukünftigen Wohnflächenbedarf, wie auch auf andere Bereiche, z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Altenheim).

- Altersstruktur 1987 bis 2020:

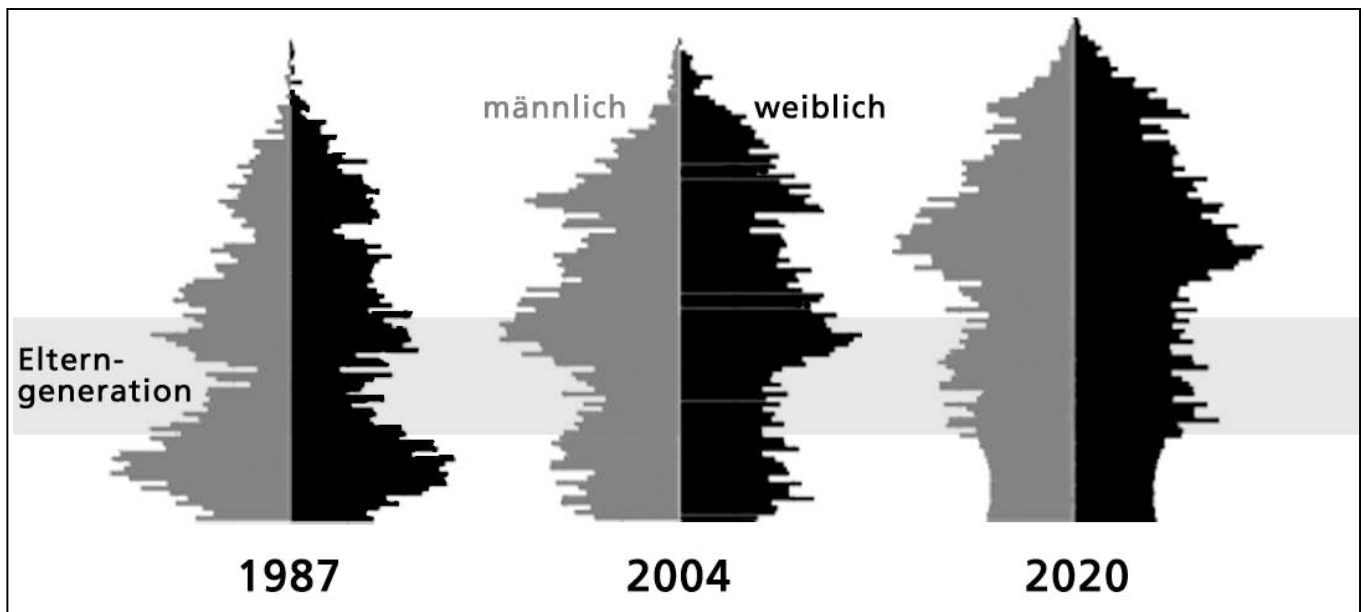


Abbildung 6: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS

Im regionalen Vergleich ist die Stadt Erwitte jedoch noch eine eher „junge“ Stadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist deutlich höher als auf Kreis-, Landes- oder Regierungsbezirksebene. Umgekehrt ist dies bei den Senioren sowie bei den Erwerbstätigen zwischen 45 und 65 Jahren. Das Potential der jungen erwerbstätigen Bevölkerung zwischen 25 und 45 Jahren ist hingegen deutlich höher. Dies fördert die wirtschaftliche

Altersstruktur in regionalen Vergleich

che Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Erwitte, da sich bisher noch kein Mangel an qualifiziertem Nachwuchs eingestellt hat und laut einer internationalen Studie, die 25 bis 44jährigen die aktivsten Unternehmensgründer sind<sup>3</sup>.

- Altersstruktur der Zu- und Fortzüge

Zuzüge der über 50 Jährigen →  
Stadt Erwitte potentieller  
Altersruhesitz

Die Altersstruktur der zu- und abwandernden Bevölkerung legt dar, dass der Anteil der Fortzüge der unter 50jährigen deutlich gegenüber den Zuzügen überwiegt. Bei den über 50jährigen hingegen überwiegt der Anteil der Zuzüge. Dies deutet darauf hin, dass die Stadt hervorragend als Altersruhesitz angenommen wird.

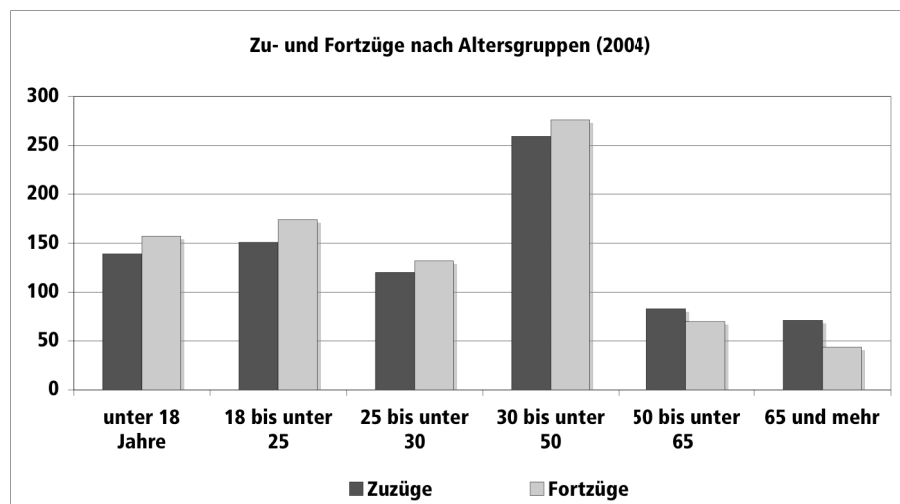


Abbildung 7: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS

- Räumliche Altersstrukturverteilung

Räumliche  
Altersstrukturverteilung

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde von der Stadt Erwitte ein Altersstrukturatlas (2006) erarbeitet, mit dem die räumliche Verteilung der Altersstruktur deutlich gemacht werden soll, um z.B. Standortentscheidungen für Infrastruktureinrichtungen oder neuen Wohnbauflächen zu begründen.

Das Durchschnittsalter der Einwohner in der Gesamtstadt liegt bei 42 Jahren. Bad Westernkotten ist mit 46 Jahren der „älteste“ und Berenbrock ist mit 38 Jahren der „jüngste“ Ortsteil. Betrachtet man die

<sup>3</sup> Beiträge der Akademie für Natur und Umweltschutz (Bevölkerungsrückgang – Konsequenzen für Flächennutzung und Umwelt, Band 35, Baden-Württemberg)



einzelnen Quartiere, ist die Differenzierung von 30 Jahre (neueres Baugebiet in Erwitte) bis 58 Jahre (Bad Westernkotten) deutlich größer. Das Durchschnittsalter ist jedoch noch keine planungsrelevante Größe. Erst eine genaue Betrachtung der Anteile in den unterschiedlichen Altersklassen gibt einen Überblick, ob es sich um ein „altes“ oder „junges“ Quartier handelt.

In Seringhausen, Berenbrock, Böckum, Schallern und Weckinghausen liegt der Anteil der Kinder unter 6 Jahren über dem Durchschnitt. Dies zeigt, dass einige Quartiere bzw. Ortsteile bereits einen Generationenwechsel hinter sich haben.

Im alten Ortskern von Erwitte liegt der Anteil der über 65jährigen beispielsweise nur bei ca. 17 % (Durchschnitt 18 %). Der Anteil der gebärfähigen Frauen hingegen liegt bei 20 % (Durchschnitt 19 %) und der Anteil der Kinder unter 6 Jahren bereits bei 5 % (Durchschnitt 5 %). Dies zeigt sehr deutlich, dass das Angebot an Betreuungseinrichtungen nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in älteren Quartieren, die mittlerweile einen Generationenwechsel durchlebt haben, sehr attraktiv und hilfreich wäre.

Der höchste Ausbildungsbedarf besteht in den Ortsteilen Berenbrock und Horn. Hier liegt der Anteil der Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren deutlich über dem Durchschnitt. Dies weist darauf hin, dass der Bedarf für die vorhandene Infrastruktur in Horn (Kindergarten und Grundschule) in den nächsten Jahren noch besteht. Besonders geringe Anteile sind hier jedoch in Bad Westernkotten sowie in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen Weckinghausen, Merklingshausen und Seringhausen zu verzeichnen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass Erwitte als Hauptort für alle Altersklassen kontinuierlich Durchschnittswerte erreicht. Dies zeigt, dass hier die Altersstruktur sehr durchmischt ist. Bad Westernkotten hingegen ist mit seinem hohen Anteil an Senioren, Hochbetagten und nur einem geringen Anteil an Erwerbstätigen ein typischer Altersruhesitz. Speziell

in Bad Westernkotten sollte bei allen Planungen und Maßnahmen der Zukunft an die ältere Generation gedacht werden. Barrierefreie Gestaltung sowohl der Wohnungen als auch des Wohnumfeldes gewinnen stärker an Bedeutung. Auch die fußläufig erreichbare Nahversorgung darf nicht außer Acht gelassen werden.

Die kleineren Ortslagen weisen eine sehr gemischte Struktur auf. Auffällig ist jedoch, dass gerade hier bereits in einigen Orten ein Umbruch stattgefunden hat und diese auf absehbare Zeit nicht vom „Aussterben“ bedroht sind. Vor dem Hintergrund der geänderten Familienstrukturen sind gerade für die jüngeren Haushalte Betreuungsangebote, Aufsicht und Nachbarschaften von Bedeutung, um Kinderwünsche in Zukunft realisieren zu können.

### 3.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Einwohnerentwicklung der Stadt Erwitte ist sowohl abhängig vom kommunalen Handeln (Schaffung attraktiver Lebens- und Wohnverhältnisse) als auch von allgemeinen gesellschaftlichen Trends.

- **Bevölkerungsvorausschätzungen**

Grundlage für die Bevölkerungsvorausschätzung sind die Faktoren „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „Wanderungsbewegungen“ der letzten 10 bis 20 Jahre sowie für andere Bezugsebenen (Land, Kreis) erstellte Prognosen.

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik hat eine Bevölkerungsprognose für den Kreis Soest bis zum Jahr 2020 errechnet. Unter der Annahme, dass die Altersstruktur sowie die Wanderungen in Kreis und Stadt korrespondieren würden, kann für Erwitte eine Einwohnerzahl von 17.143 Personen im Jahr 2020 erwartet werden.

LDS-Prognose (Kreisebene)  
2020 → 17.143 EW

Der von der Bezirksregierung Arnsberg ermittelte Bevölkerungsorientierungswert beträgt für das gleiche Jahr 16.100 Einwohner.

Bevölkerungsorientierungswert der  
Bezirksplanungsbehörde Arnsberg  
2020 → 16.100 EW

Die Stadt Erwitte wurde in der Untersuchung „Aktion 2050/Wegweiser“ der Bertelsmann-Stiftung als stabile Stadt im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil eingestuft. Die Einwohnerzahl für das Jahr 2020 wird von der Bertelsmann-Stiftung auf 16.652 Einwohner geschätzt.

Bertelsmann-Stiftung  
2020 → 16.652 EW

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist es sinnvoll, den Blick weg von der regionalen Ebene hin zu einer stärker ortsbezogenen Betrachtung zu lenken. Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik hat im Auftrag der Stadt Erwitte in mehreren Varianten, eine eigenständige auf Erwitte bezogene, Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung erstellt, um den örtlichen Besonderheiten zu entsprechen und auch stadtplanerische Ziele mit einfließen zu lassen.

Individuelle Vorausschätzung  
2020 → 16.569 Einwohner

Da die Geburtenrate in den nächsten 10 Jahren durch den hohen Anteil der 35 bis 45jährigen noch konstant gehalten werden kann wird von

einem Wanderungssaldo von +100 ausgegangen. Ein Wachstum von 15.909 auf 16.569 Einwohner wird als möglich angesehen. Dies entspräche einem Zuwachs um 44 Personen / Jahr. Der Flächennutzungsplan stellt eine „Vorsorgeplanung“ dar, sollte also auch für diesen denkbaren positiven Trend Flächenpotentiale bereitstellen.

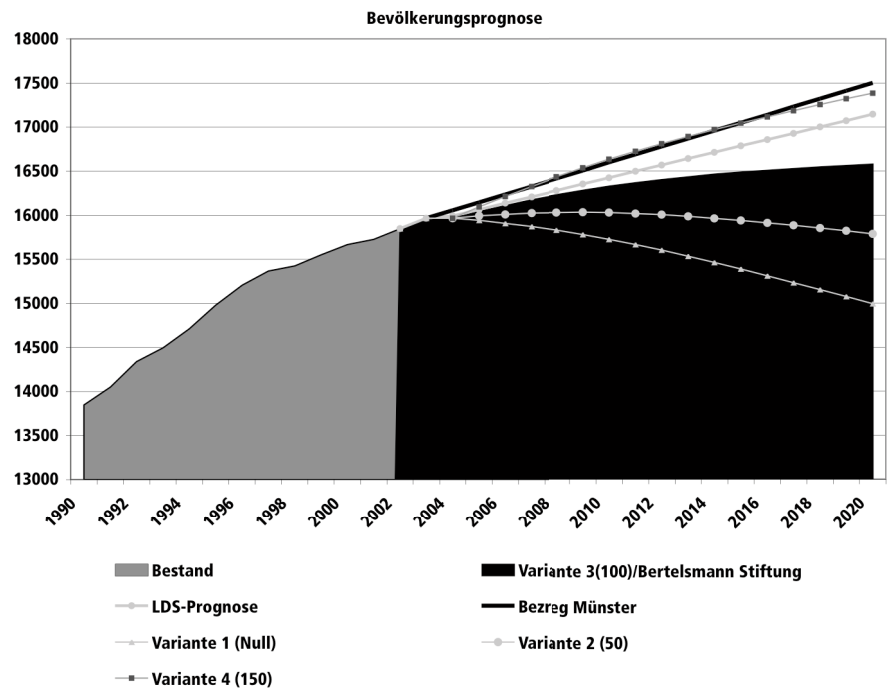


Abbildung 8: eigene Darstellung

### 3.3 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Nicht nur die Änderung der Bevölkerungszahl, sondern auch die abnehmende Belegungsdichte der Wohnungen und die damit zusammenhängende steigende Zahl der Haushalte führen zu einem erhöhten Anstieg der Wohnungsgröße und folglich auch des Wohnbauflächenbedarfs. Dies führt zu einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken, obwohl die Bevölkerung nur geringfügig steigt.

Haushaltsgröße 1987

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 108 qm (Durchschnitt der letzten 15 Jahre) wäre eine Haushaltsgröße von 4 Personen sozialpolitisch wünschenswert. Aber bereits im Jahr 1987 lag die Haushaltsgröße mit 2,9 Personen / Haushalt deutlich niedriger. Dennoch liegt sie weit über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt der Gemeinden in der

Größenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner (2,64 Pers./ HH).

Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit durchgängig rückläufig entwickelt. Diese Abnahme hängt einerseits mit einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und andererseits mit veränderten gesellschaftlichen Strukturen zusammen.

Die Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Stadt Erwitte wird auf Basis der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung (2004)<sup>4</sup> ermittelt. Für die Stadt Erwitte wird eine Haushaltsgröße von 2,3 Pers. / Haushalt für das Jahr 2020 angenommen.

Haushaltsgröße 2020

### **3.4 Künftiger Wohnbauflächenbedarf**

#### **• Wohnungsbedarf**

Für die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs ist es zunächst erforderlich, den Wohnungsbedarf für das Prognosejahr 2020 zu ermitteln.

Dieser ergibt sich aus der Bevölkerungsabschätzung, der zu erwartenden Haushaltsgröße sowie der Anzahl der Wohnungen zum Ausgangszeitpunkt und einer Mobilitätsreserve. Letztere sind Leerstandsreserven, die bei Neubauten und Wohnungswechsel erforderlich sind.

Für das Jahr 2020 werden bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen / Haushalt (Maximalannahme) und einer Einwohnerzahl von 16.569 Einwohnern insgesamt 7.218 Wohnungen benötigt.

Bei einem derzeitigen Wohnungsbestand von 6.068 bedeutet dies einen Neubedarf von maximal 1.150 Wohnungen.

Wohnungsneubedarf: 1.150 WE

#### **• Wohnbauflächenbedarf**

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird eine Wohnungsgröße von durchschnittlich 100 qm herangezogen, die um 30 % für Treppenhäuser und interne Erschließung zu erweitern ist. Außerdem wird ein Planungsspielraum von 15 % zur Berücksichtigung unerwarteter Abweichungen der Ausgangsparameter hinzuaddiert. Weiter wird für

<sup>4</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Inforamtionen zur Raumentwicklung, Raumordnungsprognose 2020, Heft 3 / 4, Bonn, 2004.

die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Geschossflächenzahl von 0,5 angenommen, da die Grundstücke in den kleineren Ortslagen teilweise über 1.000 qm umfassen.

Wohnbauflächenbedarf: 44,7 ha

Nach Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich für die Stadt Erwitte ein Wohnbauflächenbedarf von 44,7 ha (detaillierte Berechnung siehe Anhang).

Wohnungsleerstände

Diese Annahmen sind als Obergrenzen anzusehen. Denn nicht der gesamte Wohnungsbedarf wird neue Flächen in Anspruch nehmen. Die Bedarfe können einerseits durch Nachverdichtung im baulichen Bestand gedeckt werden und andererseits von im Bestand leerfallenden Wohnungen.

### **3.5 Wohnbauflächenreserven**

Ein Teil des Flächenbedarfes kann in innerörtlichen Baulücken sowie auf noch nicht bebauten Grundstücken in derzeitigen Neubaugebieten gedeckt werden. Diese Nutzung bereits erschlossener integrierter Standorte hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Freiraum.

Insgesamt sind im vorhergehenden Flächennutzungsplan sowie nach bestehendem Planungsrecht der Stadt Erwitte rund 72 ha Wohnbauflächenreserven (Wohn- und Gemischte Bauflächen) vorhanden. Davon befinden sich 17 ha ausschließlich im Flächennutzungsplan und 55 ha in einem Bebauungsplan-Geltungsbereich oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

In der Stadt Erwitte sind noch zahlreiche Baulücken vorhanden, die in ihrer Gesamtheit als Wohnbauflächenreserven nicht zur Verfügung stehen, da sie nicht erschlossen, im Bebauungsplan nicht als Baufläche festgesetzt sind oder in diesem Flächennutzungsplan anderweitig dargestellt werden. Zudem wird das Bild gerade der kleinen Ortslagen durch zahlreiche innerörtliche Freiflächen geprägt, die den örtlichen Charakter unterstreichen und folglich nicht als Baulücken im herkömmlichen Sinne wirken. Nach Rücknahme dieser Flächen (ca. 28 ha) hat die Stadt Erwitte noch 44 ha Reserveflächen zur Verfügung.

Davon befinden sich

- 37,20 ha innerhalb eines Bebauungsplan-Geltungsbereiches gemäß § 30 BauGB. Bei diesen Reserveflächen wird davon ausgegangen, dass eine 100%ige Bebauung im Planungszeitraum bis 2020 zu realisieren sein muss. Von diesen wurde bereits 5,97 ha zurückgenommen, so dass im weiteren Verfahren von 31,23 ha ausgegangen werden muss.
- 18,12 ha unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang gemäß § 34 BauGB. 5,03 ha Reserven sind aufgrund von fehlender Verfügbarkeit nicht angerechnet worden. Insgesamt gibt es rund 8 ha Einzelbaulücken und 5,08 ha zusammenhängende Reserven > 2000 qm. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Baulücken in Gebieten gemäß § 34 BauGB erscheint die Annahme einer 25 %igen Inanspruchnahme im Planungszeitraum als realistisch (2,0 ha). Die zusammenhängenden Reserven werden zu 100 % angesetzt. 16,98 ha liegen am Siedlungsrand bzw. sind Flächen innerhalb der Ortslage, deren Erschließung ein planungsrechtliches Instrumentarium (Bebauungsplan) erfordert. Diese werden, sofern sie zusammenhängend sind, zu 100 % als verhandelbare (qualifizierte) Reserven bewertet. Auch hier wurden bereits 16,64 ha Flächen zurückgenommen und es bleiben 0,34 ha anrechenbare Reserven erhalten.

Insgesamt hat die Stadt Erwitte rund 38,65 ha qualifizierte / mobilisierbare Reserveflächen.

Mobilisierbare Reserveflächen  
insgesamt 38,65 ha

Der Wohnbauflächenneubedarf abzgl. Reserven bis zum Jahr 2020 beträgt für die Stadt Erwitte rund 6 ha.

Wohnbauflächenneubedarf  
von rund 6 ha

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist es eine wesentliche Aufgabe, alle vorhandenen Reserveflächen wieder zur Disposition zu stellen, auch diejenigen Bereiche, für die bereits ein Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 BauGB existiert, aber die Flächen in den letzten 7 Jahren nicht umgesetzt wurden.

Darüber hinaus ist unbestimmt, ob es in Zukunft nicht sinnvoll und möglich ist, vorhandene Wohngebäude so umzubauen, dass bedarfsgerechte, kleinere Wohneinheiten entstehen.

Insgesamt geht die vorstehende Wohnflächenermittlung von dem städtebaulich ungünstigen Fall aus, dass der gesamte Wohnflächenbedarf durch Neubau gedeckt wird.

Leerstände / Gebrauchtimmobilien

Tatsächlich wird in Zukunft der Gebrauchtimmobiliemarkt eine größere Rolle spielen, so dass durch Leerstandsnutzung auch Bedarf an Wohnfläche gedeckt werden kann. Da es hierzu jedoch keinerlei verlässliche Prognosen gibt und auch die räumliche Zuordnung potenzieller Leerstände mangels entsprechender Erhebung nicht möglich ist, wird vorerst der gesamte Wohnflächenbedarf als Neubaufächenbedarf dargestellt. Dies darf nicht darüber hinweg täuschen, dass die Vermeidung von Leerständen im Bestand vorrangige Aufgabe der Stadtentwicklung sein muss.

Im Rahmen der Erarbeitung des Altersstrukturatlas wurden die Häuser, in denen ausschließlich zwei Personen über 65 Jahre leben ermittelt. Dies waren insgesamt 517 Wohngebäude. Im ländlichen Raum ist davon auszugehen, dass nicht alle Gebäude im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes zu Leerständen werden, so dass von diesen 517 Wohngebäuden künftig ca. 50 % (rund 250) wieder auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt in Erscheinung treten und sich so der Wohnungsneubedarf und somit auch der künftige Flächenbedarf reduzieren werden. In der Flächenbilanz tauchen die Gebrauchtimmobilien jedoch noch nicht auf, da diese nur räumlich ermittelt wurden und die Interessen der Immobilieneigentümer nicht bekannt sind.

Betrachtet man die Anzahl der Wohngebäude, in denen bereits heute über 50jährige leben, wird deutlich, dass die Anzahl der potentiell leerfallenden Immobilien nach 2020 noch erheblich zunehmen wird.



#### 4 Die Wirtschaftsstruktur

Die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen spiegeln in nicht unerheblichem Maße die Wirtschaftsstruktur der Region wider.

Aufgrund der Lage am „Hellweg“, einem alten Handelsweg, der in west-östlicher Richtung von Duisburg bis nach Höxter (heutige B 1) führte, hat sich Erwitte schon sehr früh industriell entwickelt. Heute ist Erwitte eine von 14 Städten (plus drei Kurorte), die der Hellwegregion angehören und sowohl traditionell als auch wirtschaftlich miteinander verknüpft sind (s. Abb. 15).

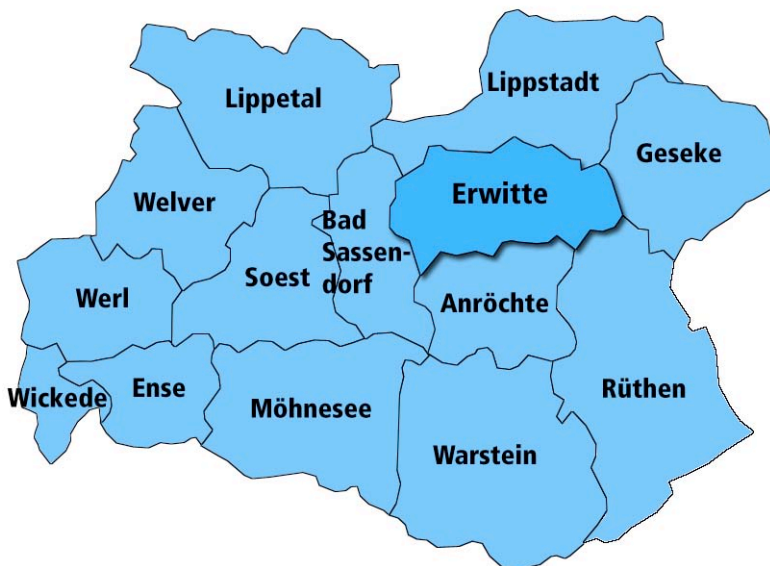


Abbildung 9: eigene Darstellung

Erwitte ist sehr stark durch das Handwerk geprägt. Rund 100 Betriebe, z.B. aus den Bereichen Bauhauptgewerbe, Ausbau-Handwerk und KFZ-Handwerk sind hier vertreten und bieten über 1.000 Arbeitsplätze.

Außerdem hat sich Erwitte im Laufe der Jahre aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Rohstoffe zu einem modernen Industriestandort entwickelt. Erwitte ist die „Zementmetropole“ mit europaweitem Absatzmarkt. Andere Unternehmen wie Hella (Lichttechnik, Autozulieferer) und Heimeier (Armaturen, Heizungstechnik) sind ebenfalls im internationalen Geschäft tätig. Ferner sind in Erwitte bundesweit tätige Unternehmen, wie die Kranvermietung Bracht, Maschinenfabrik Schäffer, Federn Brand, der Baumaschinenhändler Schlüter sowie zahlreiche andere Unternehmen, die für das regionale Arbeitsplatzange-

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

bot eine wichtige Bedeutung haben ansässig.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 1990 von 3.257 auf 4.490 im Jahr 2003 angestiegen<sup>5</sup>. Der Einpendleranteil ist im Jahr 2000 stark angestiegen (plus 1.303, liegt der Pendlersaldo von minus 1.757 auf minus 503 angestiegen). Angesichts der geringen Entfernung zu Lippstadt wird ein ausgeglichener Pendlersaldo nicht zu erreichen sein. Dennoch ist Erwitte ein eigenständiger Wirtschaftsstandort von beachtlichem Gewicht.

Die vorhandenen größeren Gewerbegebiete konzentrieren sich im Ortsteil Erwitte (Gewerbegebiet Nord / Gewerbegebiet Süd und West). Außerdem gibt es noch kleinere ortsgebundene Gewerbliche Bauflächen in Schmerlecke und Horn.

Die Besiedlung dieser Gebiete ist bis auf das Gewerbegebiet Nord in Erwitte überwiegend abgeschlossen, die bestehenden Restflächen sind vorrangig im Besitz ansässiger Betriebe und stehen damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung (s. Gewerbeflächenreserven).

#### **4.1 Gewerbeflächenbedarfsabschätzung**

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wurde eine weiterentwickelte Berechnungsmethode der Gewerbe-Bedarfsabschätzung „GIFPRO“ angewandt, um auf die spezifischen Gegebenheiten der Stadt einzugehen<sup>6</sup>.

Gewerbeflächenbedarf: 8 ha

Für die Stadt Erwitte ergibt sich demnach ein Gewerbeflächenbedarf von 8 ha (detaillierte Berechnung siehe Anhang).

Hinweis: Abgrabungsflächen und zugeordnete Produktionsflächen der Zementindustrie werden von dieser Berechnung nicht erfasst!

Diese vereinfachte Abschätzung berücksichtigt noch keine einzelbetrieblichen Standortentscheidungen, z.B. außergewöhnliche Expansion eines Betriebes durch neue Produktionsschienen oder Standortkonzentrationen.

<sup>5</sup> Landesamt Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf 2003 ([www.lids.nrw.de](http://www.lids.nrw.de))

<sup>6</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe und Industrieansiedlungsbereiche, Dortmund, 1981.

nen etc. Für derartige Entwicklungen sind Spielräume vorzuhalten, die nicht unbedingt so fest in den Flächennutzungsplan übernommen werden müssen, aber von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind. Bei konkreten Betriebsplanungen sind bereits Reserveflächen bedacht worden (s. betriebsgebundene Reserven).

### 4.2 Gewerbeflächenreserven

In der Stadt Erwitte gibt es nach derzeitigem Planungsrecht insgesamt noch rund 22,87 ha ungenutzte Gewerbeflächenreserven.

Planungsreserven: 14 ha

Diese sind allerdings nicht alle als Planungsreserven verfügbar, da ein Teil betriebsgebunden (8,78 ha) ist. Damit sind insgesamt rund 14,09 ha als Planungsreserven vorhanden.

Nach Abzug der Reserven vom Gewerbeflächenbedarf von 14 ha hat die Stadt Erwitte einen Gewerbeflächenüberhang von rund 6 ha.

Gewerbeflächenüberhang 6 ha

### 4.3 Tourismus (Fremdenverkehr)

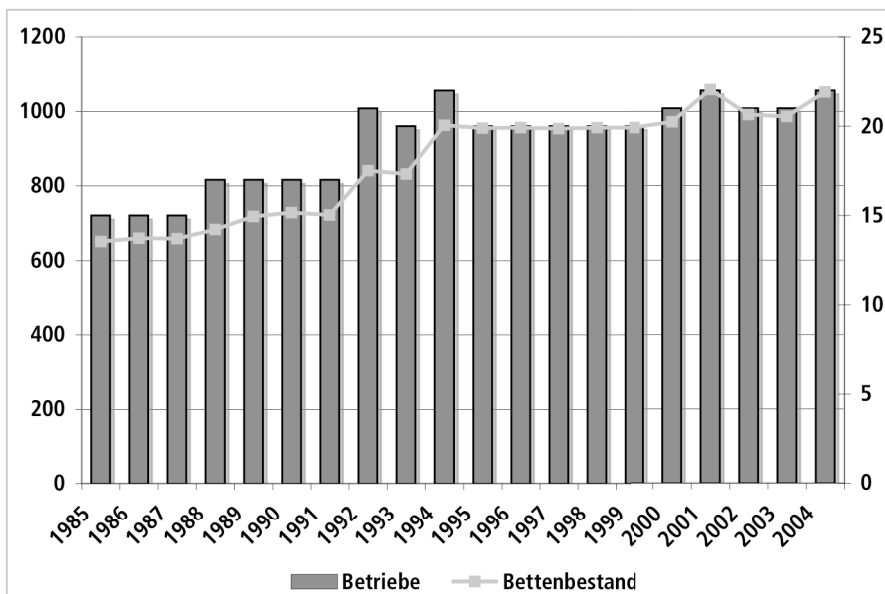


Abbildung 10: Anzahl der Betriebe (rechte Achse) und Bettenbestand (linke Achse) von 1985 bis 2004 in der Stadt Erwitte (Betriebe ab 9 Betten).

Hinter dem verarbeitenden Gewerbe stellt der Tourismus in der Stadt Erwitte insbesondere im Ortsteil Bad Westernkotten einen wichtigen Wirtschaftszweig dar. Von 1985 bis zum Jahr 2004 hat sich die Anzahl der Betriebe von 15 auf 22 (31,8 %) erhöht. Der Bettenbestand hingegen hat um 38,2 % zugenommen. Dies ist auf eine Zunahme größerer Hotels bzw. Ferienwohnungen auf Kosten der kleineren Familienbetriebe zurückzuführen.

Tagungstourismus hat  
große Bedeutung

Die Anzahl der Übernachtungen ist ebenfalls in den letzten 20 Jahren um 14,2 % angestiegen. Die Anzahl der Ankünfte hat mit 49,2 % wesentlich stärker zugenommen. Daraus lässt sich ableiten, dass der Kurzzeittourismus in Erwitte immer stärker an Bedeutung gewinnt. Der geringere Anstieg der Übernachtungen (speziell der Kuraufenthalte) ist auf die Strukturveränderungen im Gesundheitswesen zurückzuführen.

Touristische Beherbergungsbetriebe werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (kleinere Familienbetriebe), als Gemischte Baufläche oder als Sonderbaufläche dargestellt (s. Kap. 7.5).

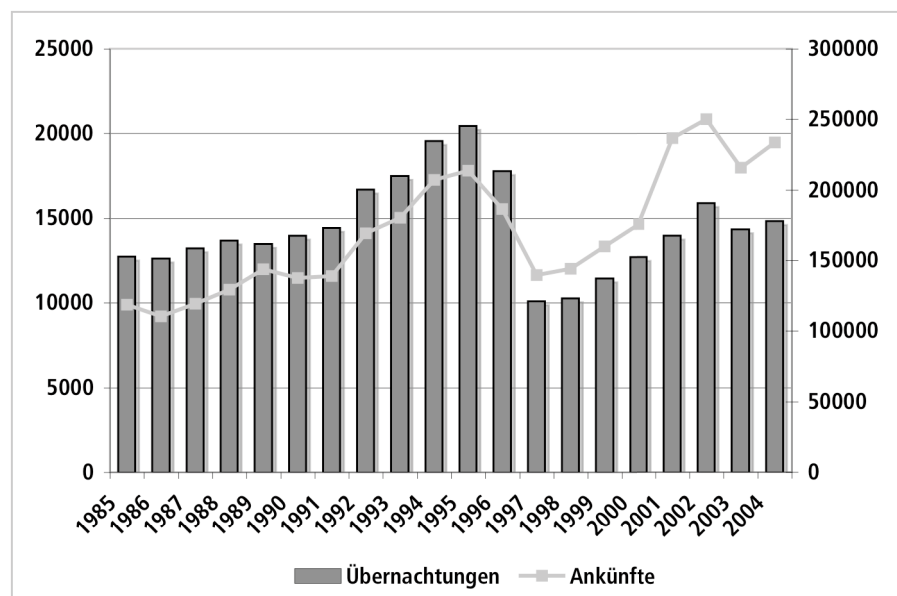


Abbildung 11: Anzahl der Übernachtungen (rechte Achse) und Ankünfte (linke Achse) von 1985 bis 2004 in der Stadt Erwitte (Betriebe ab 9 Betten).

## 5 Übergeordnete Planungsebenen

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend der unterschiedlichen Struktur und Siedlungsdichte wird das Landesgebiet gemäß § 21 Abs. 1 und 2 Landesentwicklungsprogramm in vier Gebietskategorien aufgeteilt. Die Stadt Erwitte gehört zu den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur (unter 1.000 Einwohner / km<sup>2</sup>).

Landesentwicklungsprogramm

### 5.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP, Teil A) weist der Stadt Erwitte die Funktion eines Grundzentrums zu.

Landesentwicklungsplan

Ferner wird Erwitte durch zwei Entwicklungsachsen gekreuzt. Die großräumige Achse, mit europäischer Bedeutung (Paderborn – Dortmund) kreuzt das Stadtgebiet in ost-westlicher Richtung und eine überregionale Entwicklungsachse verläuft in nord-südlicher Richtung. Beide Achsen werden durch Straßen gebildet (s. Verkehrsanbindung).

Der Landesentwicklungsplan (LEP, Teil B) sieht für den Großteil des Stadtgebietes außerhalb der Siedlungsbereiche Freiraumfunktionen vor, hier vorwiegend Agrargebiete. Nördlich von Stirpe ist ein Waldbereich ausgewiesen und östlich der Ortslage Erwitte sind Grundwasservorkommen dargestellt, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden sollen. Außerdem ist entlang des Bachlaufes Pöppelsche ein Gebiet für den Schutz der Natur dargestellt.

### 5.3 Regionalplanung

Die Regionalplanung vertieft die Ziele der Landesplanung in den Regionalplänen. Der für die Stadt Erwitte gültige Regionalplan Oberbereich Dortmund – östlicher Teil<sup>7</sup> – aus dem Jahre 1996 sieht den Siedlungsschwerpunkt für die Ortslage Erwitte. Wohnsiedlungsbereiche sind sowohl in Erwitte als auch in Bad Westernkotten dargestellt. In Bad Westernkotten ist außerdem ein Kurgebiet festgesetzt. Die künftige

Regionalplanung

<sup>7</sup> Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Arnsberg 1996.

	<p>Wohnbauflächenentwicklung soll sich in Erwitte im Norden der Ortslage westlich der B 55 und westlich der Westernkötter Straße sowie im Süden westlich der L 735 konzentrieren. In Bad Westernkotten ist der Bedarf für Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) des Regionalplanes bereits ausgeschöpft.</p>
Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche	<p>Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche konzentrieren sich sowohl nördlich und westlich als auch südlich der Ortslage Erwitte. Darüber hinaus sind im Westen Bereiche für den Schutz der Landschaft und Schutz der Natur sowie der bereits im Landesentwicklungsplan dargestellte Waldbereich nordwestlich von Stirpe dargestellt. Der östliche Bereich ist durch Bereiche zum Schutz der Gewässer geprägt.</p> <p>Zwischen der Ortslage Erwitte und der BAB 44 ist ein Bereich für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen vorgesehen sowie ein Standort für eine Abfallbeseitigungs- oder -behandlungsanlage.</p> <p>Das in Erwitte ansässige Marien-Hospital ist als Krankenhausstandort von regionaler Bedeutung ausgewiesen.</p> <p>Außerdem sieht der Regionalplan folgende Straßenplanungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Ortsumgehung Erwitte Süd B 1 n (Verlegung der B 1)</li><li>– Ortsumgehung Stirpe / Erwitte West B 55 n (Verlegung der B 55)</li></ul>
Landesplanerische Anpassung gemäß § 32 LPIG	<p>Für den Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – ist im Jahr 2007 die Fortschreibung geplant, da auch hier die zugrunde liegenden wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Rahmenbedingungen und Planungsziele veraltet sind. Dies muss bei der Anpassung an den neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Stadt Erwitte „bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.“ Ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Erwitte und der Bezirksplanungsbehörde in Arnsberg hat bereits am 20.12.2006 stattgefunden.</p>

## 5.4 Fachplanungen

Neben den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung sind Restriktionen zu berücksichtigen, die sich aus den Vorgaben von Fachplanungsträgern ergeben. Zur Vermeidung von Wiederholungen sind diese in den einzelnen nachfolgenden Kapiteln (Naturschutz, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Richtfunktrassen) nachzuvollziehen. Gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB werden die flächennutzungsplanungsrelevanten Planungen der Fachplanungsträger im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, zeichnerisch übernommen bzw. vermerkt.

Für das Stadtgebiet Erwitte gibt es derzeit zwei Landschaftspläne, den Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseke Unterbörde“ (2003) und Landschaftsplan II „Erwitte / Anröchte“ (1997). Sie beinhalten Festsetzungen und Entwicklungsziele für den Außenbereich und wurden als Satzung durch den Kreistag beschlossen. Die Trennung Außen-/ Innenbereich orientiert sich weitgehend an den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

Landschaftspläne

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan allerdings auch im Außenbereich die Flächennutzung dar, die aus Sicht der Stadtentwicklung notwendig erscheint. Dazu gehört beispielsweise die Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergienutzung, technische Anlagen und ähnliches. Für den Außenbereich haben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen bzw. Zielsetzungen des Landschaftsplanes somit ergänzende Wirkung.

## **6 Kommunale Ziele / Leitbilder der Stadtentwicklung**

Mit der Erarbeitung einer aktuellen Handlungsgrundlage für die nächsten 15 Jahre sind mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch die übergeordneten Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung zu überprüfen. Der Leitbildfindungsprozess ist in einem informellen Verfahren im Rahmen der oben beschriebenen Lenkungsreise durchgeführt worden.

Im Folgenden werden die für den weiteren Planungsprozess entscheidenden Planungsleitsätze / -ziele zusammengefasst:

### **1. Leitsatz**

Bei allen Unterschieden der Siedlungsformen und der Vielfalt der Wohnformen im Stadtgebiet Erwitte (Kurort, Dorf, Kleinstadt) ist Erwitte als eine Stadt zu begreifen, die Teil einer Wirtschaftsregion ist. (Keine Grenzen nach innen!)

### **Planungsziele**

- Die Siedlungsentwicklung ist auf Erwitte und Bad Westernkotten zu konzentrieren. In den übrigen, bereits heute durch Wohnnutzung geprägten Ortslagen, soll nur Raum für Eigenentwicklung freigehalten werden. (Eigenentwicklung heißt: für dort bereits ansässige Bürger oder für „Rückkehrer“). Die landwirtschaftlich dominierten Dörfer erhalten keine Wohn-Entwicklungsflächen.
- Jegliche Art von Versorgungsinfrastruktur ist vorrangig in Erwitte-Ort anzuordnen.
- Für kleinere Ortslagen an der Peripherie der Stadt sind hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur Kooperationen mit den Nachbargemeinden anzustreben bzw. zu akzeptieren (Kaufkraftabfluss, Einzugsbereich von Schulen etc.)



## **2. Leitsatz**

Auch wenn der demographische Wandel mit Schrumpfung und Vergreisung der Bevölkerung zumindest in absehbaren Planungszeiträumen Erwitte weniger hart treffen wird, sind die daraus zu ziehenden Konsequenzen auch in Erwitte überfällig.

### **Planungsziele**

- Alles, was man zur Förderung von Familien tun kann, ist auch zu tun. Das heißt, dass neben ausreichender Fläche für familiengerechte Bebauung (Grundstücksgrößen von 600 qm und mehr) Kinderbetreuung privat und öffentlich organisiert wird.
- Die Lebensqualität ist durch gute Umweltbedingungen zu wahren bzw. herzustellen, um im Wettbewerb um Einwohner eine gute Ausgangsbasis zu haben. Somit sind die Verkehrsprobleme in Erwitte-Ort (derzeit größte Beeinträchtigung der Wohnqualität) vorrangig zu beseitigen.
- Der Wohnungsmarkt muss genau beobachtet werden. Insbesondere die älteren Siedlungen, die im Umbruch sind, bedürfen einer intensiven Bestandspflege durch Wohnumfeldaufwertung und bedarfsgerechter Umbaumöglichkeiten in den Quartieren (ggf. Bebauungspläne prüfen).
- Bei Planungsvorhaben der privaten Versorgung (insbesondere Lebensmittelversorgung) ist die fußläufige Erreichbarkeit ein entscheidendes Kriterium. Eine autogerechte Konzentration der Handelseinrichtungen findet sich bereits in den benachbarten Zentren. In Erwitte ist die dezentrale Grundversorgung gefragt.
- Das Altern der Gesellschaft ist eine positive Errungenschaft unserer Zeit für jeden Einzelnen! „Sun Cities“ oder andere, auch kleinräumige Konzentrationen älterer Menschen sind ein Teil der Zukunft unserer Wohnungsmärkte.

### **3. Leitsatz**

Gewerblicher Schwerpunkt ist die Zementindustrie, Arbeitsort die Region, in der Erwitte mit modernen Unternehmen einen entwicklungsfähigen Standort repräsentiert.

#### **Planungsziele**

- Flächen werden primär für vorhandene Betriebe gesichert. Flächenentwicklung erfolgt im regionalen Kontext.
- Als hochwertige Wohnstandorte mit überdurchschnittlicher Erreichbarkeit und hoher Freiraumqualität in der Wirtschaftsregion Hellweg bieten Erwitte-Ort und Bad Westernkotten eine für die Wirtschaftsförderung wichtige Standortqualität, die offensiv zu vermarkten ist.
- Für den Kalkstein-Abbau ist langfristige Planungssicherheit auf allen Ebenen zu schaffen.
- Tourismus ist der traditionelle Wirtschaftszweig Bad Westernkottens und daher auch hier zu konzentrieren und an gewandelte Zielgruppen anzupassen.

### **4. Leitsatz**

Freiraumschutz ist kein Selbstzweck, sondern sichert die Lebensqualität aller Bürger.

#### **Planungsziele**

- Das „Dorf“ als die der Natur am nächsten stehende Siedlungsform ist als solches zu erhalten und nicht durch unmaßstäbliche Siedlungserweiterungen zu überfremden.
- Im Sinne des Freiraumschutzes im Allgemeinen und des Vogelschutzes im Besonderen geht Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Landwirtschaft ist mehr als ein arbeitsplatz-sichernder Wirtschaftszweig. Freiraumschutz sichert auch die Möglichkeiten hochwertiger Nahrungsmittelproduktion auf ausgezeichneten Böden.
- In Bad Westernkotten ist der Naturraum wesentlicher Bestandteil der Freizeitqualität und daher eng mit dem Tourismus und der Gesundheitsvorsorge zu verknüpfen.

- Die Stadt Erwitte macht sich nicht allein abhängig von großmaßstäblichen Schutzausweisungen von außen, sondern entwickelt eigene Vorstellungen zur Freiraumentwicklung. Dazu gehört insbesondere eine bereits heute abzustimmende Vorstellung einer „Erwitter Senke“ als Nachnutzung des Kalkabbaus, eine Vorrangzone für den Kalkabbau und Vorrangzonen für den Vogelschutz.
- Die besonders hochwertigen Biotope im Stadtgebiet sind soweit zu vernetzen, dass ihre Qualität gesichert und gesteigert wird. Naturschutz soll keine Insellösung auf Restflächen sein, sondern ein lebendiges Netzwerk, das auch Veränderungen zulässt.

## **7 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

### **7.1 Bauflächen – Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Hier unterscheidet man zwischen Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen. Ferner kann neben der allgemeinen auch die besondere Art der baulichen Nutzung bereits im Flächennutzungsplan festgelegt werden.

### **7.2 Wohnbauflächen**

Generell können aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) durch die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt bei allen vier Baugebieten beim Wohnen.

Die Wohnsiedlungsbereiche stellen eine der bedeutendsten Größen für die Flächennutzungsplanung dar. Zum einen erfordern sie – neben den Gewerbeflächen – umfangreiche Flächenbereitstellungen, zum anderen sind sie für Bürger und Auswärtige ein deutliches Zeichen der zukünftig verfolgten Entwicklung der Stadt. Für die Stadt Erwitte besitzt die Wohnflächensituation eine besondere Bedeutung, da die zukünftige Einwohnerzahl durch Zuwanderungen bestimmt wird. Die Zuwanderungen können wiederum über ein Angebot an attraktivem Wohnflächenangebot und die Qualität des Wohnumfeldes gesteuert werden.

Geeignete Standorte für den Wohnungsbau sind aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen sowie aufgrund von Anforderungen des Freiraum- und Landschaftsschutzes auf die Ortsteile Erwitte und Bad Westernkotten zu konzentrieren. Im Siedlungsschwerpunkt bündelt sich das Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen der Versorgung, Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung sowie des Sports und der Freizeitgestaltung. Durch die Zuordnung neuer Wohn-

bauf lächen soll eine gegenseitige Zuordnung der Daseinsgrundfunktionen mit der Wohnnutzung gewährleistet werden.

Den kleineren Ortsteilen soll lediglich der sich aus dem Ort heraus entwickelnde Eigenbedarf zugeordnet werden. Zum anderen leitet sich eine derartige Entwicklung auch aus den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ab, welche die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleisten soll.

Ein Teil des Wohnbauflächenbedarf (27 ha) wird prozentual der derzeitigen Einwohnerzahl auf die einzelnen Ortslagen verteilt. Die restlichen 10 ha werden prozentual auf Erwitte und Bad Westerkotten und 3 ha auf die Nebenzentren (je 1,5 ha) Horn und Stirpe zugeschlagen.

Bedarfsverteilung auf die einzelnen Ortsteile

Für die Ortslagen Merklingshausen, Wiggeringhausen, Weckinghausen und Seringhausen ist kein Entwicklungsbedarf vorgesehen. Merklingshausen und Wiggeringhausen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass hier kein Bauflächenbedarf entsteht. In den anderen beiden Ortslagen handelt es sich um ein Dorfgebiet. Ziel ist hier die Bestandssicherung durch die Darstellung einer Gemischten Baufläche. Eine Weiterentwicklung ist nicht vorgesehen.

Einwohnerverteilung 2004	Ewprozent	Bedarf in ha nach Einwohnern mit Zuschlägen	Reserven in ha	Neubedarf	
Bad Westerkotten	4.197	26,0	12,12	10,61	1,51
Berenbrock	313	1,9	0,62	0,7	-0,08
Böckum	250	1,6	0,49	0,62	-0,13
Ebbinghausen	215	1,3	0,42	0,94	-0,52
Eikeloh	492	3,1	0,97	1,03	-0,06
Erwitte	6666	41,4	19,25	14,57	4,68
Horn-Millinghausen	941	5,8	3,35	1,63	1,72
Merklingshausen-Wiggeringhausen	0	0,0	0,00	0,00	0,00
Norddorf	151	0,9	0,30	0,32	-0,02
Schallern	311	1,9	0,61	1,94	-1,33
Schmerlecke	745	4,6	1,47	1,42	0,05
Seringhausen	0	0,0	0,00	0,00	0,00
Stirpe	1067	6,6	3,60	1,93	1,67
Völlinghausen	772	4,8	1,52	2,94	-1,42
Weckinghausen		0,0	0,00	0,00	0,00
	16.120	100,0	44,7	38,65	6,05

Die neuen Wohnbereiche sollen harmonisch in das heutige Siedlungsgefüge eingebunden werden. Insgesamt wurden 37 potenzielle neue Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen mit einer Größe von 50,3 ha fachlich geprüft, ob sie hinsichtlich der Kriterien

Städtebauliche Eignungskriterien

- Planungsvorgaben (Regional- und Fachplanungen)
- Lage im Siedlungszusammenhang
- Derzeitige Nutzung/ökologische Merkmale
- Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschulen)
- Anbindung an das Verkehrsnetz
- Natürliche Gegebenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung)
- Energetische Ausrichtung einer Fläche
- Immissionsbelastung
- Konflikte mit anderen Nutzungen
- Ver- und Entsorgung
- Kulturhistorische Belange
- Einbettung in das Landschaftsbild
- Verfügbarkeit

für eine Wohnnutzung geeignet sind.

Parallel zum Scopingverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde auch eine politische Bewertung der Flächen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass es im Flächennutzungsplan-Vorentwurf sogenannte Plan A und B Flächen gibt:

Plan-A-Flächen Die Plan-A-Flächen sind potentielle Flächen, die vorrangig entwickelt werden sollen.

Plan-B-Flächen Die Plan-B-Flächen hingegen sind alternative bzw. langfristige Entwicklungsflächen. Sinn dieser Flächen ist es, für den Fall, das andere Flächennutzungsplan-Flächen nicht zum Tragen kommen, vollständig geprüfte Ersatzflächen vorzuhalten, die dann vergleichsweise einfach durch eine Flächennutzungsplan-Änderung nachrücken könnten.

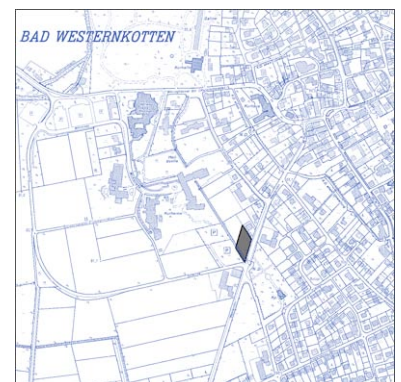
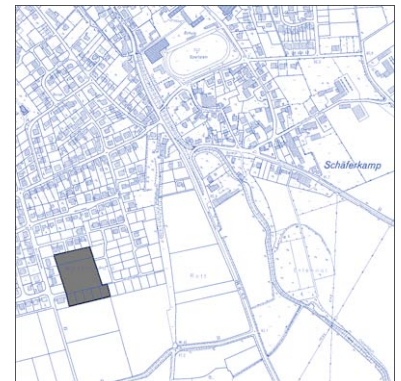
Darüber hinaus wurden bereits einige untersuchte Flächen aus städtebaulichen, ökologischen oder eigentumsrechtlichen Gründen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen. Diese Flächen sind im folgenden Text nicht mehr aufgeführt, können jedoch im Rahmen der durchzuführenden Alternativenprüfung (s. Kap. 1.6 im Umweltbericht) nachgelesen werden.

### **Bad Westernkotten**

In der Ortslage Bad Westernkotten kann der Bedarf von rund 12 ha bis zum Jahr 2020 fast vollständig durch die vorhandenen, kurzfristig zur Verfügung stehenden Reserven (alle in Bebauungsplänen) gedeckt werden. Der Wohnbauflächenneubedarf liegt bei ca. 1,5 ha.

#### **Plan-A-Flächen:**

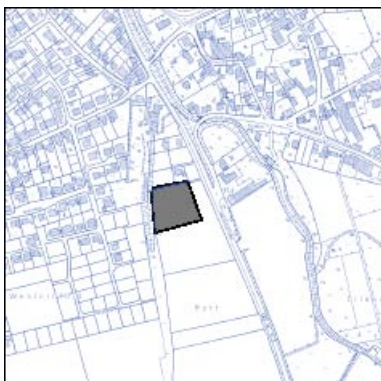
- **Fläche „Westernfeld“: 1,4 ha**
  - langfristig zu entwickelnde Fläche, war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt
  - Klassische Arrondierung (von drei Seiten mit Bebauung umgeben)
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier möglich
  - Evtl. Verkaufsbereitschaft
  
- **Fläche „Westerntor“: 0,2 ha**
  - Direkte Erschließung an Ortsdurchfahrt
  - Zentrale Lage
  - Arrondierung
  - Evtl. Verkaufsbereitschaft





- **Fläche „Aspenstraße Ost“: 0,2 ha**
  - Direkte Erschließung an Ortsdurchfahrt
  - Vorhandene Betriebe im Osten und Norden
  - Arrondierung
  - Verkaufsbereitschaft

**Plan-B-Flächen:**



- **Fläche „Aspenstraße West“: 0,6 ha**
  - Direkte Erschließung an Ortsdurchfahrt (S. Aspenstraße Ost)
  - Vorhandene Betriebe im Osten und Norden
  - Arrondierung
  - Verkaufsbereitschaft



- **Fläche „Antoniusstraße“: 1,4 ha**
  - Umwegige Erschließung
  - Attraktive, südliche Ausrichtung der Flächen („Millionärshügel“)
  - Nähe zu FFH-Gebiet, Natur- und Landschaftsschutz →  
Verträglichkeitsprüfung erforderlich
  - Teilweise intakte Landschaftsabfolge, es handelt sich hier nicht mehr um eine Arrondierung
  - Flächen derzeit nicht verfügbar

Plan-B-Flächen sind in den  
Tabellen grau hinterlegt!

**Fachliche Flächenbewertung für Bad Westernkotten:**

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
1	Westernfeld	87,49	1,40
3	Aspenstraße Ost	86,16	0,20
3	Aspenstraße West	86,16	0,60
10	Westerntor	79,14	0,20
18	Südl. Antoniusstraße	74,68	1,40



### Berenbrock

Der Wohnbauflächenbedarf (0,6 ha) für die Ortslage Berenbrock ist durch die vorhandenen Reserveflächen (0,7 ha) gedeckt. Die Flächen sind alle über eine Satzung gemäß § 34 BauGB gesichert und stehen somit mittelfristig zur Verfügung. Weitere Wohnbauflächendarstellungen sind bis zum Jahr 2020 sind rechnerisch nicht erforderlich.

### Böckum

In der Ortslage Böckum besteht bis zum Jahr 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 0,5 ha. Dieser kann durch die bereits bestehenden Flächen (0,6 ha) teilweise im Bebauungsplan Fluetgraben teilweise im Satzungsbereich gemäß § 34 BauGB gedeckt werden.

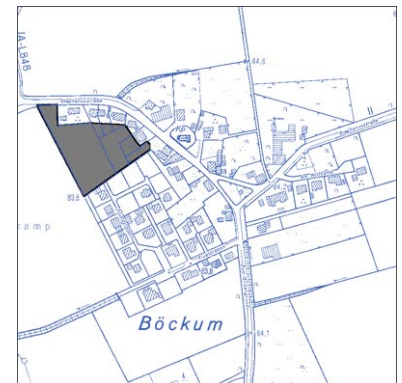
Sollte darüber hinaus weiterer langfristiger Bedarf bestehen, sind als optionale Flächen vorgesehen:

#### Plan-B-Fläche:

- Fläche „Fluetgraben“: 0,9 ha
  - Klassische Arrondierung
  - Kanalisations-Anschlüsse liegen bereits
  - Keine Verkaufsbereitschaft

Fachliche Flächenbewertung für Böckum:

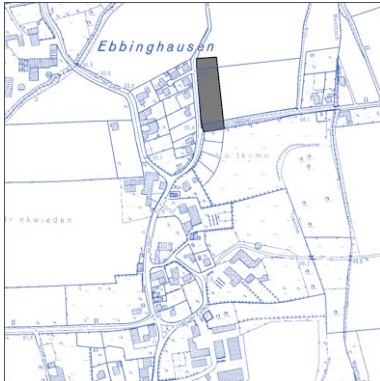
Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
27	Fluetgraben	68,85	0,90



### **Ebbinghausen**

In der Ortslage Ebbinghausen ist der Bedarf an Wohnbauflächen von 0,4 ha über Flächen in Satzungen gemäß § 34 BauGB (0,9 ha) gesichert.

#### **Plan-B-Fläche:**



- Fläche „Auf der Brei“: 0,5 ha
  - Neuer Ansatz, Straße wird übersprungen
  - Kanal vorhanden
  - Vermutlich Keine Verkaufsbereitschaft

Fachliche Flächenbewertung für Ebbinghausen:

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
25	Auf der Brei	70,20	0,50

### **Eikeloh**

Der Wohnbauflächenbedarf für die Ortslage Eikeloh beträgt rund 1 ha und kann vorwiegend über den als letztes entwickelten Bebauungsplan südwestlich des Friedhofes (1 ha Reserven) gedeckt werden. Weitere Wohnbauflächendarstellungen sind nicht bewertet worden.

**Erwitte**

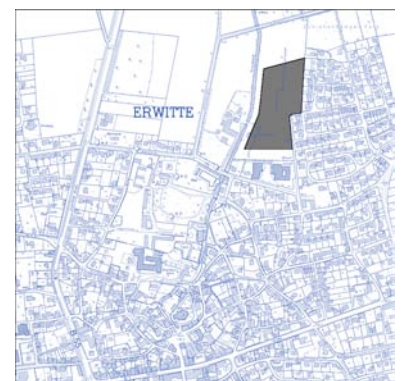
Die Ortslage Erwitte bekommt als Siedlungsschwerpunkt einen Bedarfszuschlag, so dass bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von 19,25 ha besteht. Der größte Teil (14,6 ha) kann über Einzelbaulücken in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gedeckt werden, die kurzfristig zur Verfügung stehen. Eine große zusammenhängende Wohnbaufläche liegt im Nordwesten. Für diesen Bereich existiert ebenfalls ein Bebauungsplan (Niederfeld), der gerade erst bekannt gemacht wurde. Darüber hinaus gibt es einige Flächen, für die zwar ein Bebauungsplan besteht, die aber aller Voraussicht nach im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes nicht zur Verfügung stehen werden. Diese Wohnbauflächen sind gestrichen worden und werden nun als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünfläche dargestellt. Für die verbindliche Bauleitplanung besteht nun die Pflicht, die Bebauungspläne in diesen Bereichen langfristig anzupassen, da der Bebauungsplan sonst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

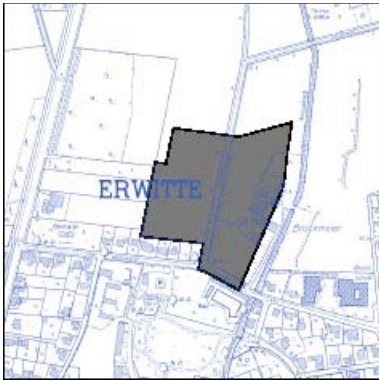
Für den langfristigen Wohnbauflächenbedarf stehen folgende Flächen zur Diskussion:

Im Süden der Ortslage gibt es drei potentielle Wohnbauflächen, die jedoch erst realisierbar sind, wenn die Zementindustrie weiter nach Süden gewandert ist. Derzeit finden in weniger als 300 m Entfernung zu den Flächen Sprengungen statt. Sollten die derzeitigen Abgrabungsflächen später als Freiraum und Erholungsbereich nachgenutzt werden, führt dies zu einer deutlich verbesserten Bewertung.

**Plan-A-Flächen:**

- **Fläche „Am Brockbach“: 3,2 ha**
  - Siedlungsrandenerweiterung
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier möglich
  - Verkaufsbereitschaft
  - Hof im Westen, Schule im Süden
  - Einengung des von Norden kommenden Grünzuges





- **Fläche „Brockmeiersweg“: 4,9 ha**
  - Siedlungsrandenerweiterung
  - Freibad im Süden, Schule im Westen
  - Verkaufsbereitschaft
  - Hofstelle → Entwicklung der Fläche nur mit Aufgabe oder Verlagerung Hof möglich
  - Einengung des von Norden kommenden Grünzuges

→ zum Erhalt des von Norden kommenden Grünzuges sind sowohl die Fläche „Am Brockbach“ als auch „Brockmeiersweg“ mit entsprechenden Grünflächenanteilen gestalterisch und ökologisch-funktional aufzuwerten.

→ Ziel der Stadt Erwitte ist die Entwicklung beider Flächen im Gesamtkontext, um die vorhandene Erschließungsproblematik so verträglich wie möglich zu gestalten.



- **Fläche „Westlich Schulzentrum“: 0,8 ha**
  - Umwegige Erschließung
  - Klassische Arrondierung
  - Hofstelle im Süden, Schulzentrum im Westen
  - Verkaufsbereitschaft



- **Fläche „Berger Straße West“: 0,5 ha**
  - Klassische Arrondierung
  - Nähe Feuerwehr, Bauhof, Abgrabungen
  - Verkaufsbereitschaft

- **Fläche „Posthof“: 0,7 ha**

Diese Fläche wurde nachträglich im Rahmen der Bürgerbeteiligung ins Verfahren gebracht vor dem Hintergrund hier evtl. eine hochwertige Seniorenwohnanlage zu errichten. Aufgrund der denkmalrechtlich sensiblen Lage im Umfeld des Posthofes sollte die Flächenentwicklung nur mit besonderer Sorgfalt und in enger Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Deshalb ist es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der naturräumlichen und denkmalrechtlichen Gegebenheiten unumgänglich, dass durch den Eigentümer eine ökologische und denkmalrechtliche Prüfung der grundsätzlichen Nutzbarkeit nachgewiesen wird.



**Plan-B-Flächen:**

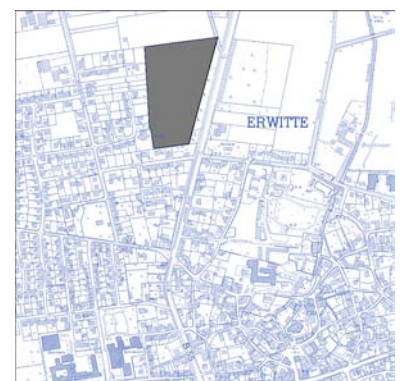
- **Fläche „Berger Straße Ost“: 3,10 ha**

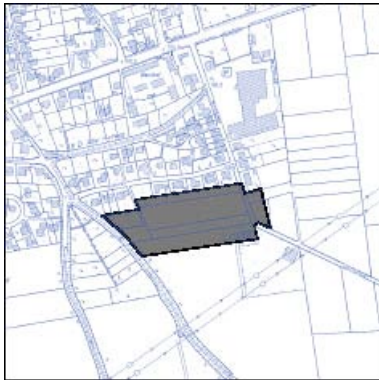
- Neuer Siedlungsansatz
- Nähe Feuerwehr, Bauhof, Abgrabungen, 110 kV-Leitung im Süden
- Verkaufsbereitschaft
- Siedlungsrandenerweiterung



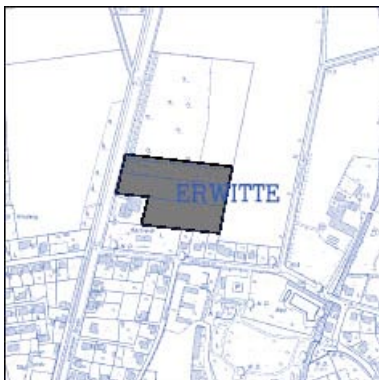
- **Fläche „Westlich B 55“: 5,1 ha**

- Neue Erschließung erforderlich
- Arrondierung
- B 55 und Bahn → Lärmschutz erforderlich
- Vermutl. keine Verkaufsbereitschaft





- **Fläche „Wemberweg“: 2,4 ha**
  - Siedlungsrandenerweiterung
  - Nähe Feuerwehr, Bauhof, Abgrabungen, 110 kV-Leitung im Süden
  - Verkaufsbereitschaft



- **Fläche „Brockmeiersweg (westlicher Teil)“: 2,0 ha**
  - Siedlungsrandenerweiterung
  - Nähe zur B 55
  - Wald im Norden

Fachliche Flächenbewertung für Erwitte:

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
7	Wemberweg	81,17	2,40
11	Berger Straße West	77,82	0,50
12	Westlich Schulzentrum	77,49	0,80
13	Berger Straße Ost	76,00	3,10
22	Brockmeiersweg	73,81	4,90
22	Brockmeiersweg (westlicher Teil)	73,81	2,00
23	Westlich B 55	73,16	5,10
30	Am Brockbach	67,83	3,20
	Posthof		0,70

## Horn-Millinghausen

Für die Ortslage Horn-Millinghausen besteht ein Wohnbauflächenbedarf von 3,3 ha (inkl. Nebenzentrumszuschlag von 1,5 ha), der teilweise durch Baulücken sowohl in Bebauungsplänen als auch in § 34er-Gebieten gedeckt werden kann (1,6 ha Reserven). Es bleibt ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,7 ha bestehen.

Für diese langfristige Bedarfsdeckung stehen insgesamt fünf Flächen zur Diskussion:

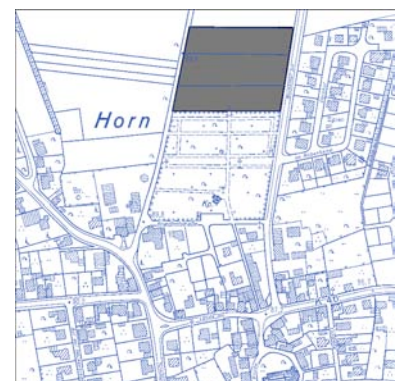
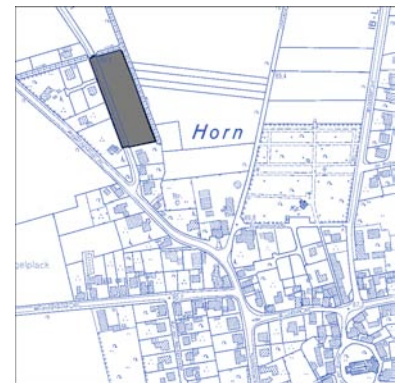
### Plan-A-Flächen:

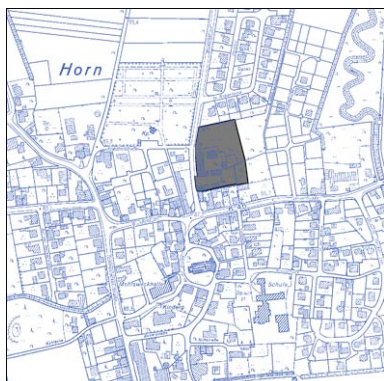
- Fläche „Kuhlecke“: 1,5 ha
  - Erschließung über Schmerlecker Straße an B 1
  - Arrondierung
  - Gärtnerei, Mühle im Osten
  - vermutl. Verkaufsbereitschaft



### Plan-B-Fläche:

- Fläche „Östlich Lohweg“: 0,7 ha
  - Erschließung vorhanden
  - Arrondierung, jedoch wird Straße übersprungen
  - Raiffeisenmarkt und Hofstellen im Südosten
  - Vermutlich Verkaufsbereitschaft
- Fläche „Böckumer Straße“: 1,7 ha
  - Erschließung über Böckumer Straße, überregionale Anbindung allerdings durch die Ortslage an B1 im Süden
  - Intakte Landschaftsabfolge → Abstand zu Friedhof erforderlich
  - Raiffeisenmarkt und Hofstellen im Süden
  - Vermutlich Verkaufsbereitschaft





- **Fläche „Östlich Böckumer Straße“: 0,9 ha**

- Diese Fläche wurde nachträglich im Rahmen des Beschlusses zur Öffentlichen Auslegung ins Verfahren gebracht. Eine umfassende Bewertung dieser Fläche ist somit nicht erfolgt. Da es sich hier jedoch um eine klassische, in den Ortskern integrierte Arrondierung handelt, ist die Fläche bei Bedarf der Böckumer Straße vorzuziehen. Eine weitere Ausdehnung nach Osten ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes nicht möglich. Solange die Fläche noch aktiv landwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt eine Einstufung als Plan-B-Fläche.

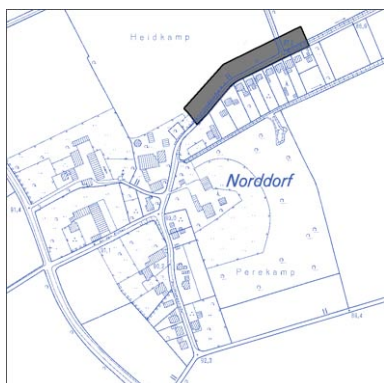
Fachliche Flächenbewertung für Horn-Millinghausen:

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
15	Östlich Lohweg	75,83	0,70
24	Kuhlecke	71,16	1,50
33	Böckumer Straße	66,85	1,60
	Östl. Böckumer Straße		0,90

### **Norddorf**

Norddorf mit seinen rund 150 Einwohnern hat nur einen Bedarf von ca. 0,3 ha. Dieser kann über die vorhandenen Baulücken innerhalb der Satzung gemäß § 34 BauGB gedeckt werden.

### **Plan-B-Fläche:**



- **Fläche „Heidkampstraße“: 0,9 ha (Dorfgebiet)**

- Neuer Siedlungsansatz, Straße wird übersprungen
- vermutl. keine Verkaufsbereitschaft

Fachliche Flächenbewertung Norddorf:

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
36	Heidkampstraße	63,54	0,80



### Schallern

Der Bedarf von 0,6 ha bis zum Jahr 2020 kann in Schallern über die vorhandenen Reserven (1,9 ha) gedeckt werden.

### Schmerlecke

Für die Ortslage Schmerlecke besteht bis zum Jahr 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 1,25 ha. Dieser kann durch die vorhanden Bauflächenreserven sowie den gerade erst rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Auf dem Hofe gedeckt werden.

#### Plan A Fläche:

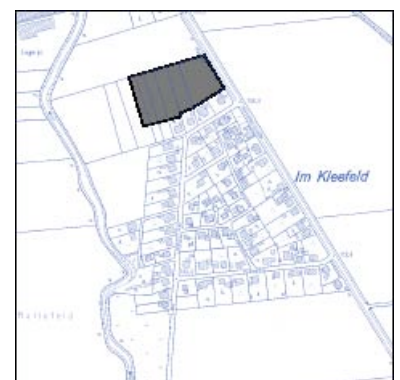
- Fläche „Nordwestlich Kleefeld“: 0,5 ha
  - Überregionale Erschließung über B 1 im Norden
  - Neuer Siedlungsansatz
  - Sägewerk im Nordwesten
  - Vermutlich keine Verkaufsbereitschaft

#### Plan-B-Fläche:

- Fläche „Nördlich Kleefeld“: 1,2 ha
  - Überregionale Erschließung über B 1 im Norden
  - Neuer Siedlungsansatz
  - Sägewerk im Nordwesten
  - Vermutlich keine Verkaufsbereitschaft

Fachliche Flächenbewertung für Schmerlecke:

Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
31	Nördlich Kleefeld	67,51	1,2
31	Nordwestl. Kleefeld	67,51	0,5



## **Stirpe**

Die Ortslage Stirpe als Nebenzentrum hat einen Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2020 von 3,6 ha, der auch hier durch Bauflächenreserven sowohl innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne als auch in Satzungs-bereichen gemäß § 34 BauGB (1,9 ha) teilweise gedeckt werden kann. Für den Wohnbauflächenneubedarf von 1,7 ha stehen sechs neue Ent-wicklungsflächen zur Diskussion:

### **Plan-A-Flächen:**



- **Fläche „Lärchenweg“: 1,50 ha**
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier
  - Arrondierung
  - Südliche Lage, besonders attraktiv für große Grundstücke
  - Stadt ist Eigentümer



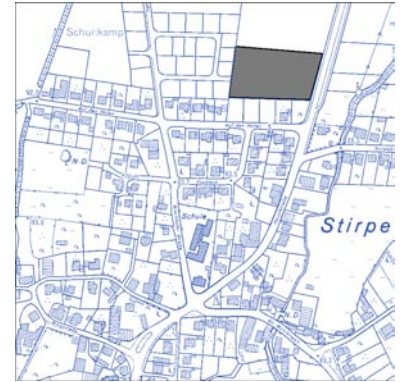
- **Fläche „Westlich Hauptstraße“: 0,8 ha**
  - Aufgrund der Größe Erschließung von Westen
  - Neuer Siedlungsansatz
  - Vermutl. Verkaufsbereitschaft

### **Plan-B-Flächen:**



- **Fläche „Roßhof“: 0,2 ha**
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier
  - klassische Arrondierung
  - Hof und Betrieb im Süden
  - Vermutlich Verkaufsbereitschaft

- **Fläche „Östlich Brockhofer Straße“: 0,8 ha**
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier
  - Arrondierung
  - Hauptstraße im Osten (evtl. Lärmschutz)
  - Keine Verkaufsbereitschaft



- **Fläche „Westlich Brockhofer Straße“: 0,6 ha**
  - Erschließung nur durch bestehendes Quartier
  - Arrondierung
  - Abstand zu Graben im Westen
  - Vermutlich Verkaufsbereitschaft



Fachliche Flächenbewertung für Stirpe:

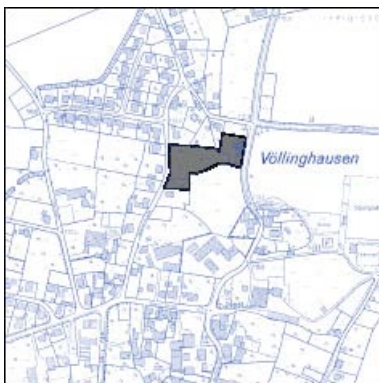
Rang Nr.	Flächenname	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
2	Lärchenweg	86,16	1,50
4	Westl. Brockhofer Straße	83,48	0,60
5	Roßhof	82,81	0,20
6	Östl. Brockhofer Straße	81,48	0,80
14	Westlich Hauptstraße	75,84	0,80

Abschließende Bewertung der Flächen hängt davon ab, ob die Umgehungsstraße kommt und wie deren Trassenverlauf sein wird.

### **Völlinghausen**

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2020 in der Ortslage Völlinghausen beträgt 1,5 ha und kann über bestehende Baulücken (vorwiegend in Bebauungsplänen) sowie zusammenhängende Reserveflächen (§ 34 BauGB) vorwiegend am Heideweg sowie am Eulenweg gedeckt werden (2,9 ha Reserven).

#### **Plan-A-Fläche:**



- **Fläche „Wiesenstraße“: 0,7 ha**
  - Erschließung Kliever Straße, überregionaler Anschluss an B 1 im Norden
  - Klassische Arrondierung
  - Höfe im Süden
  - Vermutlich Verkaufsbereitschaft

Fachliche Flächenbewertung für Völlinghausen:

<b>Rang Nr.</b>	<b>Flächenname</b>	<b>Gewichtete Punktzahl</b>	<b>Größe in ha</b>
	Wiesenstraße		0,7

**Bilanz:**

Insgesamt wurden **16,9 ha Plan-A-Flächen** und **23 ha Plan-B-Flächen** dargestellt.

12,8 ha der untersuchten 52,7 ha wurden, aufgrund von ökologischen, städtebaulichen oder aber eigentumsrechtlichen Gründen, bereits im Vorentwurf wieder gestrichen (s. Umweltbericht).

### **7.3 Gemischte Bauflächen**

Ein Bedarf an Gemischten Bauflächen kann für den Flächennutzungsplan nicht ermittelt werden, da für Wohnen und Arbeitsplätze nur getrennte Bedarfsberechnungen erfolgen können. Eine sachgerechte Ermittlung des Bedarfs an Flächen, bei denen diese Nutzungen annähernd gleichwertig in Gemischten Bauflächen miteinander verbunden werden sollen, ist nicht möglich. Gemischte Bauflächen werden daher situationsabhängig im Flächennutzungsplan in dem Umfang dargestellt, in dem solche kombinierten Nutzungen im Einzelfall städtebaulich und funktionell sinnvoll sind.

Die Reserven in den noch nicht bebauten Gemischten Bauflächen und ihre Anteile an Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen werden beim Wohnbauflächenbedarf mit berücksichtigt.

Grundsätzlich können je nach Erfordernis im Flächennutzungsplan nicht nur Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO, sondern auch Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden. Die Darstellung eines Baugebietes stellt gegenüber der Baufläche bereits eine weitergehende planerische Konkretisierung dar. Aus den Gemischten Bauflächen können Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt werden. Allen drei Gebietstypen ist gemeinsam, dass sie eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen aufweisen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entscheidend ist die städtebauliche Gleichgewichtigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben und das daraus resultierende Gebot der Rücksichtnahme. Keine dieser beiden Nutzungen soll ein deutliches Übergewicht bekommen.

Der Flächennutzungsplan stellt Ortslagen, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind als Dorfgebiete (MD gemäß § 5 BauNVO) dar. Hiervon berührt sind die Ortsteile Seringhausen, Weckinghausen, Böckum Dorf, Schallern, Ebbinghausen, Schmerlecke Dorf, Eikeloh Dorf sowie der Bereich Schäferkamp in Bad Westernkotten.

Eine weitere Differenzierung an allen Standorten ist jedoch nicht erfolgt, da der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter hat und für die Bebauungsplanung noch deutliche Entwicklungsspielräume lassen soll. Historische Ortskerne sowie Ortsdurchfahrten, an denen eine gemischte Nutzungsstruktur vorhanden ist bzw. funktional gestärkt werden soll, werden ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt. In den kleineren Ortslagen stellt der Flächennutzungsplan ausschließlich die historischen und landwirtschaftlich geprägten Bereiche dar. In Erwitte werden sowohl der historische Bereich (zwischen Rathaus, Kirche, Krankenhaus) als auch die Ortsdurchfahrt (B1) als Gemischte Baufläche dargestellt. In Bad Westernkotten wird über den historischen Ortskern hinaus auch die im Süden liegende dörflich geprägte Siedlung Schäferkamp dargestellt.

Darüber hinaus sind alle Einzelhandelsstandorte, die weniger als 800 qm Verkaufsfläche haben, als Gemischte Baufläche dargestellt. Dies trifft auf den Lebensmittelmarkt JIBI an der Kreuzung B1 / B 55 und den Penny-Markt an der Straße Alter Hellweg sowie den Plus-Markt an der B 1 in Erwitte, auf den Edeka-Markt an der Merklinghauser Straße in Horn sowie den Rewe-Markt an der Osterbachstraße sowie den Getränkemarkt an der Nordstraße in Bad Westernkotten zu. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen an diesen Standorten nicht.

Großflächige Einzelhandelsstandorte werden grundsätzlich als Sonderbaufläche (s. Kap. 7.5) dargestellt.

Darüber hinaus werden zwei Gemischte Bauflächen dargestellt:

Die Fläche „Aspenstraße“ mit einer Größe von 0,2 ha liegt im Ortsteil Bad Westernkotten, am Ortseingang Süd. Östlich sowie nördlich der Fläche ist bereits eine gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen und ortsgebundene Handwerksbetriebe) vorhanden. Die neue Fläche verbessert den bisher nur einseitig bebauten Ortsauftakt. Die Erschließung ist über die Ortseinfahrt Aspenstraße bereits gesichert.

Aspenstraße 0,2 ha

#### **7.4 Gewerbliche Bauflächen**

Aufgabe der Stadt Erwitte ist die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Ansiedlung attraktiver Arbeitsplätze bzw. für die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe. Die Standortansprüche haben sich durch die Internationalisierung sowie den Strukturwandel in der Wirtschaft verändert. Nicht ausschließlich das quantitative Flächenangebot sondern vielmehr die Qualität (verkehrliche Lagegunst sowie Wohn- und Freizeitwert) sind entscheidend.

Hochwertige und kurzfristig verfügbare Flächenangebote sind Voraussetzung, um sich am nationalen und internationalen Wettbewerb zu beteiligen. Gewerbeplanung ist daher auch immer eine Angebotsplanung.

141 ha Gewerbliche Bauflächen

Die Stadt Erwitte hat insgesamt 141 ha Gewerbliche Baufläche. Das sind rund 18 % der Siedlungsfläche. Die bisherige Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgte entweder getrennt von den Ortslagen in einem ortsabgewandten Gewerbegebiet, wodurch das Risiko von Nutzungskonflikten vermieden wurde, oder im Anschluss an die eigentlichen Siedlungsbereiche. Die Gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich vorwiegend im Siedlungsschwerpunkt Erwitte. Hier sind weltweit bekannte Unternehmen wie Heimeier, Hella, Schäffer, Bracht Kran-Vermietung, Schlüter und die Spedition NordSüd ansässig. Darüber hinaus gibt es Gewerbliche Bauflächen die vorwiegend für ortsbezogenes Gewerbe vorgesehen sind:

- Gewerbegebiet südlich der B 1 (Schmerlecke)
- Gewerbegebiet südlich der K 46 und westlich der Ortslage (Horn)
- Gewerbegebiet Glasmerhof (Erwitte)
- Gewerbegebiet Nord (Erwitte)
- Gewerbegebiet Völlinghauser Weg (Erwitte)

Zementindustrie /  
Abgrabungsflächen

Außerdem gibt es Gewerbliche Bauflächen im Süden bzw. Südwesten der Ortslage Erwitte für die ortsgebundene Zementindustrie. Im Laufe der Jahre hat sich Erwitte aufgrund der örtlich vorkommenden qualitativ hochwertigen Zementrohstoffe zu einer Zementmetropole entwickelt. Die dazugehörigen Abgrabungsflächen (s. Kap. 7.15) konzentrieren sich im Süden zwischen B 1 und Pöppelsche.



Aus den gewerblichen Bauflächen können Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) entwickelt werden. Beiden Gebietstypen ist gemeinsam, dass sie praktisch ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, insbesondere von Betrieben mit stärkeren, in Gemischten Bauflächen nicht zulässigen Emissionen. Die Wohnnutzung ist hier nur in begrenzten Ausnahmefällen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zulässig.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Bereiche als Gewerbliche Baufläche dargestellt:

- **Gewerbegebiet südlich der B 1 (Schmerlecke)**

Das Gewerbegebiet in Schmerlecke liegt im Süden der Ortslage mit direkter Anbindung an die B 1. Derzeit wird das Gebiet großräumig durch einen holzverarbeitenden Betrieb geprägt.

Künftig ist eine kleinere betriebsgebundene Erweiterungsfläche von 1,1 ha westlich der K 59 für die Auslagerung eines Betriebes aus dem Ortskern Schmerlecke geplant.

Eine städtebaulich sinnvolle Darstellung füllt die Fläche zwischen den beiden vorhandenen Gebäuden an der K 59 (Seringhauser Straße) komplett auf, um so eine straßenbegleitende, zusammenhängende und raumbildende Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus erscheint eine Grundstückstiefe von 100 m ausreichend, um ortsbezogene Gewerbenutzung anzusiedeln. Eine weitere Ausdehnung nach Westen erscheint aufgrund der dort vorhandenen Wohnhäuser unter Immissionsschutz-Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

- **Gewerbegebiet südlich der K 46 und westl. der Ortslage (Horn)**

Das Gewerbegebiet westlich der Ortslage Horn wird künftig nicht mehr als Gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die bestehenden Betriebe haben weiterhin Bestandsschutz. Eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung eines Betriebes ist jedoch unerwünscht. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass der gewerbliche Verkehr, der derzeit die Ortslage Horn belastet, reduziert wird. Ziel der Stadt Erwitte ist darüber hinaus eine gewerbliche Konzentration im Gewerbegebiet Nord in Erwitte.

Gewerbegebiet südlich der B 1  
(Schmerlecke)

Betriebsgebundene Fläche  
Westlich K 59

Gewerbegebiet südlich der K 46  
und westlich der Ortslage (Horn)

- **Gewerbegebiet Glasmerhof (Erwitte)**

Gewerbegebiet  
Glasmerhof (Erwitte)

Das Gewerbegebiet Glasmerhof liegt westlich der Ortslage Erwitte an der B 1 mit unmittelbarer Anbindung an die BAB 44. Im westlichen Bereich ist das Gebiet sehr kleinteilig strukturiert, teilweise mit Betriebswohnungen. Der östliche Bereich wird durch zwei großflächigere Betriebe geprägt. Im nördlichen Bereich sind noch zahlreiche Reserven vorhanden, die jedoch betriebsgebunden sind und für eine Angebotsplanung nicht zur Verfügung stehen. Gewerbeflächenneudarstellungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen.

- **Gewerbegebiet Nord (Erwitte)**

Gewerbegebiet Nord (Erwitte)

Das Gewerbegebiet Nord ist mit einer Größe ca. 70 ha das größte zusammenhängende Gewerbegebiet von Erwitte. Derzeit ist das Gebiet sehr stark durch den Autozulieferer Hella mit zugehörigen Logistikunternehmen geprägt. Insgesamt sind hier noch die meisten Flächenreserven vorhanden, die bereits durch die Entwicklung eines Bebauungsplanes direkt nutzbar gemacht werden.

Auch wenn Erwitte bereits heute einen Gewerbeflächenüberhang hat, sollten für eine Angebotsplanung weitere Flächen zu Verfügung stehen. Unter der Voraussetzung des Baus der Ortsumgehung B 55 n mit entsprechender Anbindung zur alten B 55 bietet sich die Erweiterung des Gebietes nach Norden hin an:

Gewerbe Nord Erweiterung 5,0 ha

Die Fläche mit einer Größe von 5,0 ha ist sehr gut an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen. Bei Inanspruchnahme dieser Fläche ist allerdings aufgrund der Nähe des westlich gelegenen FFH-Gebietes eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Gewerbe Nord 2,1 ha

Eine aus städtebaulicher und landschaftsästhetischer Sicht wesentlich geeignetere Fläche ist die in früheren Jahren geplante, aber nie realisierte Sonderbaufläche für ein großflächiges Möbelzentrum im Norden des Gewerbegebietes Nord mit direkter Lage an der B 55. Hier handelt es sich um eine klassische Arrondierung mit einer Größe von 2,1 ha, die hervorragend für die Umwandlung in eine Gewerbliche Baufläche geeignet ist.

Eine weitere jedoch betriebsgebundene Fläche ist südlich der Firma Nord-Süd vorgesehen. Hier handelt es sich um eine 1,1 ha große Fläche, die allerdings nur über das bestehende Gelände erschlossen werden kann.

- **Gewerbegebiet Völlinghauser Weg (Erwitte)**

Das Gewerbegebiet Völlinghauser Weg liegt im Süden der Ortslage Erwitte. Im Westen ist die Fläche durch einen größeren metallverarbeitenden Betrieb geprägt.

Gewerbegebiet Völlinghauser Weg  
(Erwitte)

Östlich der B 55 befinden sich ausschließlich Gewerbliche Bauflächen der Zementindustrie. Angesichts der deutlich geäußerten Nutzungsabsicht des Spenner Sees für Betriebserweiterungen, wird das temporäre Naturschutzgebiet als künftige Gewerbliche Baufläche, allerdings überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme (Naturschutzgebiet auf Zeit) dargestellt. Außerdem wurde oberhalb des Spenner Sees eine neue Gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 4,7 ha als betriebsgebundene Erweiterungsfläche für die Zementwerke dargestellt.

Zwei weitere neue Gewerbliche Bauflächen westlich der B 55 stehen zur Diskussion:

Südlich der Völlinghauser Straße liegt mit einer Größe von 1,3 ha das ehemalige Naturschutzgebiet Saatkrähenkolonie. Der derzeit als Waldfläche dargestellte Bereich ist allseitig mit Gewerblicher Baufläche umgeben. Diese klassische Arrondierung mit bereits vorhandener Erschließung bietet sich aufgrund der umgebenden Nutzung für eine Gewerbliche Entwicklung an.

Südl. Völlinghauser Straße 1,3 ha

Mit einer Größe von 2,4 ha liegt eine weitere neue langfristige Entwicklungsfläche westlich des bestehenden Unternehmens Heimeier. Diese Fläche macht sowohl städtebaulich als auch ökologisch erst Sinn, wenn die geplante Umgehungsstraße B 1n fertig ist. Hier handelt es sich dann ebenfalls um eine klassische Arrondierung, die durch die Umgehungsstraße dann eine sehr direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr hat.

Westlich Heimeier 2,4 ha

- **Westlich Wemberweg**

Eine weitere betriebsgebundene Fläche ist am Ortsausgang Ost in Erwitte dargestellt. Sie dient der Ansiedlung ortsansässiger Betriebe, die durch Flächentausch verlagert werden sollen.

Die oben dargestellten Flächen, mit Ausnahme der betriebsgebundenen Flächen, wurden ebenfalls wie die Wohnbauflächen einer fachlichen Bewertung unterzogen (Kriterien s. Kap. Wohnbauflächen):

Nr.	Suchfläche	Ungewichtete Punktzahl	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha
1	Westlich Heimeier (Erwitte)	48,00	76,95	2,4 ha
2	südl. Völlinghauser Strasse (Erwitte)	51,00	82,27	1,3 ha
3	Gewerbe Nord (Erwitte)	60,00	98,25	1,9 ha
4	Gewerbe Nord Erweiterung (Erwitte)	48,00	79,63	5,0 ha

## 7.5 Sondergebiete

Die Darstellung von Sondergebieten erfolgt in der Regel für Nutzungen, die nicht den anderen baulichen Nutzungskategorien gemäß der Bauflächen der §§ 2 bis 9 BauNVO zuzuordnen sind sowie aufgrund besonderer von ihnen ausgehender Wirkungen auf das Umfeld bzw. aufgrund eigener Schutzbedürftigkeit. Sondergebiete erfordern eine detaillierte Zweckbestimmung, welche die konkret beabsichtigte Entwicklung der Fläche bestimmt und ihre Auswirkungen kalkulierbar macht. Die jeweilige Konkretisierung der Zweckbestimmung und der detaillierten Festsetzungen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Dennoch ist eine differenzierte Darstellung der Sonderbauflächen in unterschiedliche Gebietstypen aufgrund der Raumwirksamkeit der dort möglichen Nutzungen bereits im Flächennutzungsplan sinnvoll.

### 7.5.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht.

Sondergebiete,  
die der Erholung dienen

- **Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO 3)**

Der Wohnmobilstellplatz liegt in direkter Nähe zum unten beschriebenen Kur- und Klinikgebiet sowie des Kurparks in Bad Westernkotten. Der Platz bietet insgesamt 46 Stellplätze mit einer Ver- und Entsorgungsstation sowie einer Stromversorgung für jeden Platz. Die Erschließung erfolgt über den Solering oder die Weringhauser Straße, welche direkt an die B 55 angeschlossen ist.

Sondergebiet  
„Wohnmobilstellplatz“

### 7.5.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Als „Sonstige Sondergebiete“ kommen Gebiete wie beispielsweise großflächiger Einzelhandel, Klinikgebiete, Kur- und Ladengebiete in Betracht. In Erwitte sind folgende Flächen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt:

Sonstige Sondergebiete  
gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet „Kureinrichtungen, Kliniken“ (SO 1)

Das Sondergebiet „Kureinrichtungen, Kliniken“ liegt im Westen von Bad Westernkotten und umfasst die Kliniken Solequelle und Wiesengrund, die Hellweg-Sole-Therme sowie das Kurmittelhaus. Die Kureinrichtungen sind spezialisiert auf medizinische Rehabilitation und Anschlussheilbehandlung (AHB). Das Kurmittelhaus mit Gesundheits- und Rehabilitationszentrum bietet zahlreiche Therapieverfahren, speziell mit den natürlichen Heilmitteln Sole und Moor.

Sondergebiet  
„Kureinrichtungen, Kliniken“

Mit der letzten Gesundheitsreform ist auch die Anzahl der Kuren zurückgegangen, so dass bereits eine Klinik in diesem Gebiet geschlossen wurde. Hier wird eine Nachnutzung gesucht, die mit dem Kurgebietscharakter des Umfeldes harmoniert. Ein Kurgebiet lässt über die bereits vorhandenen Kliniken auch Beherbergungseinrichtungen zu.

- **Sondergebiet „Hotel“ (SO 2)**

Sondergebiet „Hotel“ Insgesamt sind auf Erwitte Stadtgebiet zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Hotel Schloss Erwitte Hierbei handelt es sich um das im Ortskern von Erwitte gelegene Hotel Schloss Erwitte, das aufgrund seiner Größe und seiner Funktion als Tagungshotel eine Sonderfunktion einnimmt.

Ringhotel Kurhaus Das heutige Ringhotel Kurhaus war bis zum Jahr 2000 das Kurhaus von Bad Westernkotten. Es liegt inmitten des historischen Kurhausgartens und der verkehrsberuhigten Kurpromenade. Aufgrund seiner Größe mit 38 Zimmern und zahlreichen Tagungsräumen ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ erforderlich.
- **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 4)**

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ Sondergebiete für den Einzelhandel dienen der Unterbindung von großflächigen Einkaufszentren und Einzelhandelsbetrieben, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht unwesentlich auswirken können. Sie ergänzen die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche.

Seit dem 24.11.2005 (Urteil BVerwG 4 C 10.04) gelten diejenigen Einzelhandelsbetriebe als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Alle Betriebe unterhalb dieser Grenze sind in einer Gemischten Baufläche (s. Kap. 7.3) zulässig. In Erwitte ergaben sich daraus jedoch keine Änderungen der bestehenden Darstellungen.

Großflächiger Einzelhandel am Wemberweg Ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gibt es derzeit nur im Siedlungsschwerpunkt Erwitte. Die Fläche liegt am Ortsausgang Ost, südlich der B 1, mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von 4.900 qm. Diese gliedert sich in einen:

- Discountmarkt mit max. 750 qm VK
- Verbrauchermarkt mit max. 1.050 qm VK
- Sonderpostenmarkt mit max. 1.500 qm VK
- Gartencenter mit max. 600 qm VK

Ein weiteres Sondergebiet ist an der Bahnhofstraße nördlich des Umspannwerkes in jüngster Zeit realisiert worden:

Hier ist ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit einer Verkaufsflächengröße von rund 3.500 qm vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Zu der benachbarten Wohnbebauung sind ausreichend Immissionsschutzmaßnahmen durch Schallschutz-Wände vorgesehen. Derzeit wird das sogenannte „Menke-Center“ durch Filialen der Geschäftsketten Minipreis, dm-Markt, Deichmann, Takko und Ernsting's family genutzt.

Großflächiger Einzelhandel  
an der Bahnhofstraße

Im Jahr 2005 wurde im Zuge eines Ansiedlungsvorhabens für zwei SB-Märkte ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet („Einzelhandelsgutachten zu zwei Lebensmittelmärkten an der Westkampstraße in Erwitte“, Planquadrat Dortmund im Auftrag der projekTRIO GmbH, Oelde, Januar 2005). In diesem Gutachten wird nur der Stadtteil Erwitte und vertiefend das Nahversorgungssegment betrachtet. Immerhin sind Aussagen zur Geschäftsausstattung des Stadtteils Erwitte für alle Handelsangebote zu finden.

Um künftig bessere Aussagen bzgl. der geplanten Einzelhandelsstruktur auch aus städtebaulicher Sicht zu erhalten, wird parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Erwitte ein Zentrenkonzept für die Gesamtstadt ausgearbeitet. Ausgangspunkt für diese Entscheidung war die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004, bei der erstmalig der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ (s. folgendes Kap.) eingeführt wurde.

## **7.6 Zentrale Versorgungsbereiche**

Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 wurde der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ neu in das Gesetz aufgenommen. So heißt es beispielsweise in § 34 Abs. 3: „Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 (gemeint sind hier Vorhaben im baulichen Zusammenhang; Anm. d. Verf.) dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Soweit ein Einzelhandels-Vorhaben einen vorhandenen zentralen Versorgungsbereich durch den Abzug von Kaufkraft für zentrenrelevante Sortimente beeinträchtigt, ist das Vorhaben unzulässig, auch wenn es sich sonst nach den üblichen Kriterien in den baulichen Zusammenhang einfügen würde.

Es ist für die Stadtentwicklungsplanung im Allgemeinen und die Bauleitplanung im Besonderen somit hilfreich, „Zentrale Versorgungsbereiche“ zu definieren. Hier sind sowohl vorhandene als auch geplante Bereiche gemeint, deren Abgrenzung sich an vorhandenen Zentrenbereichen orientiert. Diese Abgrenzung ist nicht parzellenscharf, sondern nach außen offen. Grundlage der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches können sowohl Einzelhandelsgutachten als auch Sanierungsmaßnahmen oder auch Zentrenkonzepte sein.

Ein zentraler Versorgungsbereich definiert sich vorrangig nach den Kriterien „verkehrliche Erreichbarkeit (Anbindung ÖPNV)“, „Geschäftsausstattung“ und „Integration in das Stadtgefüge“. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist somit eine Frage der (geplanten) städtebaulichen Strukturen.

Zu beachten ist dabei, dass infolge der gesetzlichen Neuregelung gem. § 24 a Abs. 1 LEPro Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Sofern es sich bei solchen Vorhaben um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass diese nur in den Haupt- und Nebenzentren zulässig sind.



Ebenso wichtig ist es aber auch, die Geschäftsausstattung nach Angebot und Fläche mit in die Überlegungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche einzubeziehen. Dies gilt umso mehr, als es sich ja um eine vorsorgende Abgrenzung handeln sollte, die auch Entwicklungsspielräume lässt. Diese Entwicklungsspielräume bestimmen sich in der Regel über Kaufkraftprognosen, so dass in etwa bekannt sein sollte, was an Geschäftsfläche zur Versorgung der Bevölkerung vorgehalten werden muss.

Im aktuellen Entwurf sind zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Hierarchie abgegrenzt:

- Hauptzentrum (Erwitte)
- Nebenzentrum (Bad Westernkotten)
- Nahversorgungszentrum (Horn und Wemberweg in Erwitte)
- Solitärer Nahversorgungsstandort (Plus-Markt und Menkescenter)

Nähere Ausführungen zur Abgrenzung der Versorgungsbereiche können im beiliegenden Zentrenkonzept nachgelesen werden.

## **7.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Flächennutzungsplan hat die Ausstattung des Stadtgebietes mit allen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dienenden Einrichtungen und Anlagen darzustellen. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind dies der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Kirchen, der Sozial- und Gesundheitsversorgung, Schulen und Bildungseinrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Flächen bzw. Einrichtungen.

Die jeweilige Art der Nutzung wird durch spezielle Planzeichen definiert. Diese umfassen jedoch nur die übergeordneten Kategorien anstelle der konkreten vorhandenen Nutzung. Um gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von ca. 15 Jahren dem Planwerk mehr Flexibilität zu verleihen, wird beispielsweise anstelle des Planzeichens Kindergarten oder Altenheim nur die übergeordnete Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Neue Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan wegen des fehlenden Bedarfs nicht dargestellt.

### **7.7.1 Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen**

Behörden und  
sonstige öffentliche Einrichtungen

Folgende Einrichtungen stehen für öffentliche Dienstleistungen zur Verfügung:

- das Rathaus am Markt in Erwitte,
- die Feuerwehr sowie der Bauhof an der Berger Straße,
- der Kreisbauhof an der Soester Straße,
- das Materialprüfungsamt, Auf den Thränen,
- der Bauhof von Straßen NRW an der B 1 (Ortsausgang Ost in Erwitte)
- sowie die Feuerwehr in Bad Westernkotten

Diese Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan in ihren heutigen Ausmaßen mit der jeweiligen Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Bei kleineren Ortsteilen ist der Standort der Feuerwehr lediglich durch das entsprechende Planzeichen innerhalb einer Grünfläche, Wohnbaufläche oder Gemischten Baufläche dargestellt.

### 7.7.2 Bildungseinrichtungen

In der Stadt Erwitte sind folgende Bildungseinrichtungen vorhanden:

Bildungseinrichtungen

- **Grundschulen:**

- Erich-Kästner-Grundschule Erwitte (Offene Ganztagsgrundschule)
- Astrid-Lindgren-Grundschule Bad Westernkotten
- Kath. Grundschule Stirpe
- Cyriakus-Grundschule Horn-Millinghausen

Im Stadtgebiet Erwitte gab es insgesamt vier Schulbezirke. Zum Schulbezirk der Erich-Kästner-Grundschule gehören die Kernstadt und der Söbberinghof. Der Schulbezirk der Astrid-Lindgren-Grundschule umfasst Bad Westernkotten und Eikeloh. Dem Schulbezirk der Grundschule in Stirpe gehören die Ortsteile Stirpe, Völlinghausen und Weckinghausen an. Der vierte Schulbezirk der Grundschule Horn-Millinghausen umfasst die im Westen gelegenen kleineren Ortsteile (Berenbrock, Ebbinghausen, Böckum, Norddorf, Schallern, Schmerlecke, Horn-Millinghausen, Seringhausen sowie Wiggeringhausen und Mercklinghausen). Zur Zeit werden Erfahrungen mit der seit dem 01.08.2007 gesetzlich verordneten Aufhebung der Schulbezirke gesammelt.

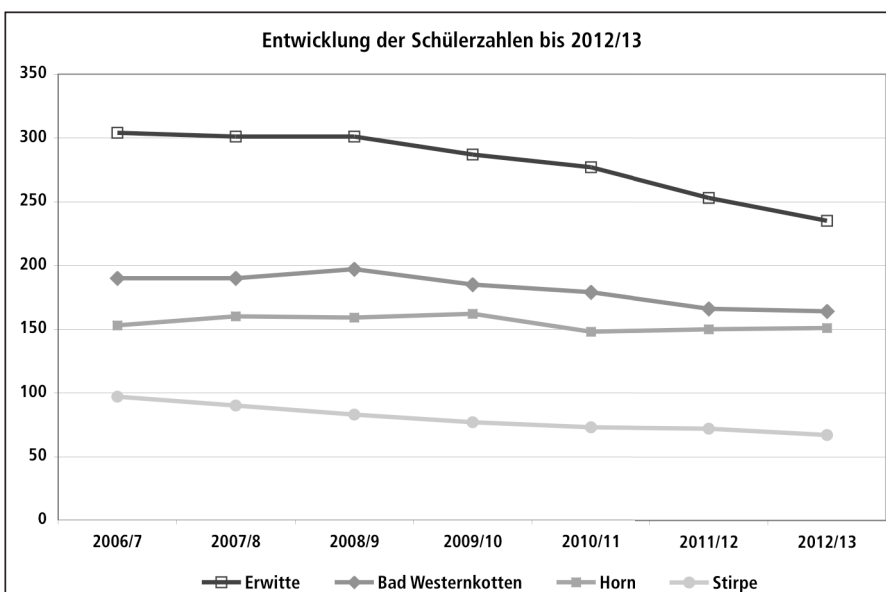


Abbildung 12: eigene Darstellung auf Grundlage des Schulentwicklungsplanes Erwitte

Im Stadtgebiet Erwitte ist ab dem Schuljahr 2008/9 ein starker Rückgang der Schülerzahlen zu erwarten. Die Reservefläche der Erich-Kästner-Grundschule wird um die Hälfte reduziert. Ein Teil der Fläche bleibt jedoch erhalten, da noch nicht absehbar ist, welche Raumbedürfnisse aus der zwangsläufig anstehenden Umstrukturierung des Schulwesens aufgrund des demographischen Wandels erforderlich sein werden.

- **Weiterführende Schulen/ Berufsfachschulen**

- Laurentius Hauptschule, Erwitte
- Städt. Gymnasium, Erwitte
- Sonderschule für Sprachbehinderte „Lindenschule“, Bad Westernkotten
- Berufsbildungswerk des DGB
- Volkshochschule/Musikschule, Erwitte

### **7.7.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Sozialen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

- **Kindergärten / Kindertagesstätten**

Laut Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (Novellierung 2004) hat jedes Kind ab Vollendung des dritten Lebensjahres bis zum Schuleintritt Anspruch auf einen Kindergartenplatz. Darüber hinaus soll die Betreuung von Kindern unter drei Jahren bis zum Jahr 2010 deutlich verbessert werden.

Da durch den starken Geburtenrückgang der letzten Jahre ein Überhang an Kindergartenplätzen bestehen wird, können einige Kindergärten, die von einer Schließung bedroht sind, künftig ein Raumangebot für die Kinderbetreuung unter drei Jahren bieten, so dass der derzeitige Bestand an Betreuungseinrichtungen weiterhin im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird.

Grundsätzlich sollte die Verteilung an Betreuungseinrichtungen gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sein, um den Bedarf in einer zumutbaren Entfernung, die bis zu 5 km betragen kann, decken zu können. In der Stadt Erwitte konzentrieren sich die Betreuungseinrichtungen auf Bad Westernkotten, Erwitte, Stirpe sowie Horn:

- Städtischer Kindergarten, Erwitte
- Marienkindergarten, Erwitte
- Josefskindergarten, Erwitte
- Elisabethkindergarten, Bad Westernkotten
- Tageseinrichtung „Regenbogen“, Bad Westernkotten
- DRK-Kindergarten „Abenteuerland“, Bad Westernkotten
- St. Cyriakus Kindergarten, Horn
- AWO-Kindergarten „Abraxas“, Stirpe

Für die Gesamtstadt Erwitte ist momentan noch ein Fehlbedarf an Kindergartenplätzen zu verzeichnen. Aufgrund des Geburtenrückgangs in den nächsten Jahren, wird ab 2007/8 eine Überdeckung prognostiziert. Bis zum Kindergartenjahr 2009/10 werden sogar 84 freie Plätze erwartet.

Aufgrund der Novellierung des Gesetzes für Tageseinrichtungen für Kinder wird die hohe Nachfrage der sogenannten hinzuwachsenden Jahrgänge (Kinder, die das 3. Lebensjahr erreicht haben und somit Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben), in den nächsten Jahren jedoch eine Unterdeckung bewirken. Dieser Fehlbedarf soll in den einzelnen Bezirken durch Zusatzaufnahmen ganztags oder nur nachmittags sowie durch die Erhöhung der Gruppenstärke auf 30 Kinder gedeckt werden.

Neudarstellungen in Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

#### • **Alteneinrichtungen**

- Altenheim „Josefsheim“, Erwitte

Alteneinrichtungen

Die weiteren Einrichtungen sind keine solitär gelegenen bzw. großen Einrichtungen, so dass sie aus diesem Grunde nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind. Sie sind in die Wohnbauflächen oder Gemischte Baufläche integriert und hier auch zulässig:

- Caritas Kurzzeitpflgewohnung, Erwitte
- Altenwohnungen und betreutes Wohnen, Erwitte
- Betreutes Wohnen, Bad Westernkotten
- Senioren- und Pflegeheim Hans Wenck GmbH, Bad Westernkotten
- Senioren-Wohnhaus „Westerntorhaus“, Bad Westernkotten

#### **7.7.4 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Einrichtungen des Gesundheitswesens werden im Flächennutzungsplan flächig mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

- Marien-Hospital Erwitte

Marien-Hospital Erwitte

Im Gesundheitswesen steht ein Krankenhaus mit den Fachabteilungen "Innere Medizin", "Chirurgie", "Urologie" und "Anästhesie / Intensivmedizin" zur Verfügung; es unterhält 120 Betten.

Die ärztliche Versorgung ist durch 7 Ärzte für Allgemeinmedizin, 9 Fachärzte und 6 Zahnärzte gesichert.

#### **7.7.5 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen, Pfarr- und kirchliche Jugendheime sind wesentliche Bestandteile des Gemeinbedarfs. In der Stadt Erwitte sind katholische und evangelische Kirchengemeinden vertreten. Diese sind im einzelnen:

- Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius, Erwitte
- Kath. Kirchengemeinde St. Johannes Evangelist, Bad Westernkotten
- Kath. Kirche St. Cyriakus, Horn-Millinghausen
- Evangelische Kirchengemeinde, Erwitte
- Evangelische Kirchengemeinde, Bad Westernkotten

Die Kirchengemeinden haben neben ihrer religiösen auch soziale, kulturelle und z.T. historische Bedeutung.

Kirchen und Kapellen sind im Flächennutzungsplan in ihrem jeweiligen Bestand als Gemeinbedarfsflächen mit dem entsprechenden Planzeichen nach Pkt. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung oder lediglich der Standort der Kirche bzw. Kapelle mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Pfarr- und kirchliche Jugendheime sind in solitärer Lage, also ohne unmittelbaren Bezug z.B. zu einer Kirchengemeinde, nicht als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Sie sind in der Regel in Wohnbauflächen bzw. Gemischten Bauflächen integriert und dort auch zulässig.

Das im Norden von Bad Westernkotten gelegene Pfadfindergelände ist als Wald dargestellt, allerdings mit der Zweckbestimmung „Pfadfinderhaus“ überlagert, um diesen Standort langfristig zu sichern.

### **7.7.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Auch kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind Flächen des Gemeinbedarfs und als solche im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Dieses betrifft folgende Einrichtungen:

- Kurhalle, Bad Westernkotten
- Heimathof, Erwitte
- Mehrzweckhallen
- Bürgerhäuser

Neue kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan in Merklingshausen-Wiggeringhausen (Dorfgemeinschaft) nicht vorgesehen.

Kulturellen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

### **7.7.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stellt der Flächennutzungsplan diejenigen Nutzungen dar, die hauptsächlich gebäudebezogen erfolgen. Freiflächenbezogene Nutzungen, wie z.B. Sportplätze werden als Grünfläche dargestellt. Schuleigene Turnhallen sowie Außen-sportanlagen sind den dazugehörigen Schul-Gemeinbedarfsflächen zugeordnet. Die öffentlichen sowie vereinseigenen Anlagen sind bedarfsnah den einzelnen Ortslagen zugeordnet. Exakte Bedarfe sind angesichts veränderter Ansprüche der Bevölkerung an das Freizeitangebot nicht zu berechnen. Flächenrelevanter Erweiterungsbedarf ist nicht bekannt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte sind als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Sporthallen, die den Schulen zugeordnet sind dargestellt.

Sportlichen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

### **7.8 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Flächen für Sport-  
und Spielanlagen

Als Fläche für Sport- und Spielanlagen stellt der Flächennutzungsplan Flächen dar, deren Anlagen bzw. Einrichtungen aufgrund der Nutzungszeiten und der Intensität erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Im Ortsteil Bad Westernkotten wird das im Südosten gelegene Sportzentrum, bestehend aus Tennis- und Sportplätzen sowie die Skateranlage in Erwitte als Spiel- und Sportanlage dargestellt. Hier handelt es sich um eine selbstständige Anlage, die keiner anderen gemeinnützigen Anlage untergeordnet ist. Auch wenn es sich hier um eine Grünfläche mit untergeordneten baulichen Anlagen handelt, wird die Fläche aufgrund der Nähe zum Ort Bad Westernkotten als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt, um auf die von dieser Anlage ausgehenden Immissionen hinzuweisen.

### **7.9 Verkehrsflächen**

Mobilität besitzt eine wesentliche Bedeutung für die Lebensqualität der Bürger. Es ist aber auch zu erkennen, dass die Mobilität des Einen zur Belästigung des Anderen führen kann.

Das Instrument Flächennutzungsplan kann Verkehrsprobleme nicht im Detail lösen. Die verkehrlichen Aspekte finden jedoch Eingang in die Planung. So berücksichtigt beispielsweise die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete die Erschließungsmöglichkeiten und das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen, das vom Straßennetz aufzunehmen ist (Verkehrserheblichkeit).

Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar. Die Hauptverkehrszüge anderer Planungsträger werden nachrichtlich übernommen bzw. deren Planungen vermerkt (§ 5 Abs. 4 BauGB). Ferner werden größere Sammelparkplätze innerhalb der Ortsteile als Verkehrsfläche dargestellt. Flächen für Bahnanlagen (Gleise, Bahnhöfe, Bauliche Anlagen und Reserveflächen) werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.



### 7.9.1 Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

In der Ortslage Erwitte kreuzen sich die Ost-West verlaufende B 1 (Dortmund – Soest – Paderborn) und die Nord-Süd verlaufende B 55 (Gütersloh – Lippstadt – Olpe). Durch den im Süden gelegenen Autobahnzubringer ist die Stadt Erwitte an die BAB 44 (Kassel – Dortmund) angeschlossen. Durch die BAB 44 hat die parallel laufende B 1 an Bedeutung verloren. Die B 55 verbindet Erwitte mit der BAB 2 (Dortmund – Hannover – Berlin) im Norden und ist eine wichtige Regionalverbindung. Die sich in Erwitte kreuzenden Bundesstraßen B 1 und B 55 stellen für den Ortsteil eine sehr hohe Belastung dar. Für beide Straßen ist im Flächennutzungsplan eine Ortsumgehung vorgesehen. Da es sich hier um Bundesstraßen handelt und nicht die Gemeinde die Planungshoheit hat, werden beide Trassen als vermerkt eingetragen.

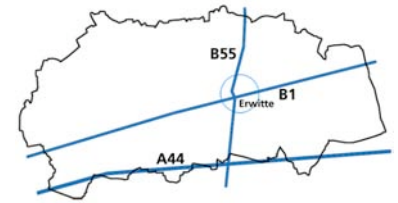
Der Bundesverkehrswegeplan aus dem Jahre 2003 legt Prioritäten für die deutsche Verkehrsinfrastruktur bis 2015 fest. Dies beinhaltet auch die Planung der beiden Ortsumgehungen.

Die Bundesstraße B 55 n ist im Bundesverkehrswegeplan mit einem vordringlichen Bedarf eingestuft worden. Dies bedeutet, dass es sich um ein Vorhaben handelt, für das eine gesamtwirtschaftliche Rentabilität oder raumordnerische Bedeutung nachgewiesen wurde und das bis zum Jahr 2015 realisiert werden soll. Die Trasse der B 55 n verläuft westlich der Ortslagen Stirpe und Erwitte, so dass auch die durch Stirpe verlaufende stark belastete L 748 eine Entlastungswirkung erfahren würde. Die Planungen dieser Trasse sind derzeit aufgrund der Lage inmitten eines Vogelschutzgebietes jedoch ins Stocken geraten.

Die Ortsumgehung B 1 n ist im Bundesverkehrswegeplan 2003 von den vordringlichen in den weiteren Bedarf abgestuft worden.

Die Stadt Erwitte sucht derzeit alternative Planungs- bzw. Realisierungswege, den Ortskern Erwitte mit einer Umgehung im Zuge der B 1 zu entlasten. Auf diese Weise soll die Lebensqualität der Ortsmitte nachhaltig verbessert und eine sinnvolle Anbindung des gewerblichen Verkehrs erreicht werden.

Großräumige Verkehrsanbindung



Bundesverkehrswegeplan 2003

Ortsumgehung B 55 n

Ortsumgehung B 1 n

Landesstraßenbedarfsplan Der Landesstrassenbedarfsplan sieht im Bereich der Stadt Erwitte keine Maßnahmen für Straßenplanungen vor.

### **7.9.2 Ruhender Verkehr**

Ruhender Verkehr Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf öffentlicher Anlagen sind in der Stadt Erwitte größere Anlagen als Verkehrsflächen mit dem Planzeichen des ruhenden Verkehrs dargestellt. Darüber hinaus gibt es noch zahlreiche Parkplätze, die im Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen stehen und nicht gesondert dargestellt werden.

Je nach Oberflächengestaltung sind die Parkplatzflächen auch als Grünflächen dargestellt.

### **7.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Parallel zur B 55 verläuft die Güterverkehrsstrecke „Münster – Lippstadt – Erwitte – Warstein“ der westfälischen Landeseisenbahn (WLE), an die das Gewerbegebiet Erwitte Nord angeschlossen ist. Der nächste Bahnhof liegt in der 7 km entfernten Nachbarstadt Lippstadt.

Der innergemeindliche sowie regionale, öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien (Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe) abgewickelt. Diese erschließen die einzelnen Ortsteile miteinander und stellen eine Verbindung zu den Umlandgemeinden her. Der öffentliche Personennahverkehr ist aufgrund der Maßstäblichkeit nicht flächennutzungsplanrelevant.

### **7.10 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung Zu den Ver- und Entsorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gehören alle Anlagen die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen. Des Weiteren zählen dazu auch die Anlage für Entsorgung, wie Einrichtungen zur Ableitung, Verwertung oder Beseitigung von Abwasser, Müll und anderen Abfallstoffen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Hauptleitungen der Strom-, Gas- und

Wasserversorgung dar. Ebenfalls dargestellt sind Umspannwerke und Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbehandlungsanlagen.

Die für die neuen Baugebiete erforderlichen Regerückhaltebecken können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht lokalisiert werden. Lage und Umfang werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### **7.10.1 Elektrizitätsversorgung**

Die Stromversorgung des Stadtgebietes erfolgt durch die RWE. Das Versorgungsnetz wird ab einer Stromspannung von 110 kV nachrichtlich übernommen. Für die Freileitungen zur Stromversorgung sind bestimmte Schutzstreifen zu beachten, die Baubeschränkungen nach sich ziehen und auch von hochwachsenden Gehölzen freizuhalten sind. Das untergeordnete sich im Zeitraum der Gültigkeit des Planes sicherlich verändernde Verteilernetz wird aus Gründen der Planlesbarkeit nicht dargestellt.

Elektrizitätsversorgung

In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben ist eine vertiefende Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen grundsätzlich notwendig. Lokale Netzerweiterungen erfolgen je nach Bedarf der Bauflächenentwicklung.

Die Elektrizitätswerke sowie die Umspannwerke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

### **7.10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH sowie die Lörmecke-Wasserwerk GmbH sichergestellt.

Wasserversorgung

Im Flächennutzungsplan werden nur Hauptversorgungseinleitungen, die Wasserbehälter und Pumpstationen mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sind an das öffentliche Bewässerungssystem anzuschließen.

### **7.10.3 Gasversorgung**

Gasversorgung Die Gasversorgung der Haushalte in Erwitte erfolgt durch die RWE Westfalen-Weser-Ems und für den Ortsteil Eikeloh durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH.

Die Hochdruck- sowie die Ferngasleitungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Zu den Gasleitungen ist ein Schutzstreifen von 10 m (beidseitig) einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern, die Einleitung aggressiver Gewässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb gefährden, unzulässig. Sofern Maßnahmen innerhalb dieser Schutzstreifen geplant sind, müssen die zuständigen Betreiber beteiligt werden. Windkraftanlagen sollten mindestens einen Abstand von 25 m zur Gasleitung haben.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sind an das Gasversorgungsnetz anzuschließen.

### **7.10.4 Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung**

Abwasserbeseitigung Die Stadt ist gemäß § 53 Abs. 1 LWG NRW verpflichtet, das Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu errichten und zu betreiben. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie alle geplanten Maßnahmen einschließlich ihrer zeitlichen Abfolge mit geschätzten Kosten sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das Konzept ist jeweils für sechs Jahre gültig und bedarf der Fortschreibung. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erwitte wurde im Jahre 2004 beschlossen. Für die Flächennutzungsplanung relevante Belange wurden übernommen.

Soweit bereits wasserwirtschaftliche Vorhaben aufgrund von Planungsüberlegungen bekannt sind, wie z.B.: potentielle Standorte für Regenrückhaltebecken, Regenüberlauf- und Regenklärbecken etc. sind diese bereits im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abfallentsorgung Die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Erwitte für die Abfallentsorgung im Stadtgebiet zuständig.

Im Rahmen des dualen Systems werden zudem gebrauchte Verpackungsmaterialien getrennt nach den Wertstoffen Kunststoff, Metall, Glas, Papier, Pappe und Kartonagen gesammelt, sortiert und der Wiederverwertung zugeführt.

Elektroschrott, Elektrogroßgeräte und Schadstoffe können im Abfallwirtschaftszentrum in Erwitte abgegeben werden. Die nächstgelegene Kompostierungsanlage befindet sich in Anröchte.

### **7.10.5 Konzentrationszonen zur Windenergienutzung**

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Nutzung von regenerativen Energien (Windenergieanlagen) im Außenbereich privilegiert. Durch die positive Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen an einer oder mehreren Standorten im Stadtgebiet kann gemäß § 34 Abs. 3 Satz 3 der übrige Planungsraum von Windenergieanlagen freigehalten werden. Ausgenommen von dieser planerischen Steuerung sind Einzelanlagen, die als unselbständiger Teil einer privilegierten baulichen Anlage (z.B. einer Hofanlage) gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig sein können, soweit sie überwiegend dem Eigenbedarf dienen.

Die Stadt Erwitte hat auch mit dieser Neuaufstellung beschlossen, die städtebauliche Ordnung der Nutzung der Windenergie im Stadtgebiet zu sichern, wie dies bereits mit der 42. Änderung (1997) des vorhergehenden Flächennutzungsplanes praktiziert wurde.

Unter Berücksichtigung der Windhäufigkeit wurden Eignungsbereiche durch den Ausschluss konkurrierender Nutzungen geprüft. Dabei sind folgende Abstände zu schützenswerten Nutzungen beachtet worden:

Reine Wohngebiete, Kur und Krankenhausgebiete, Sondergebiete, die der Erholung dienen	1000 m
Allgemeine Wohngebiete und Gebiete nach § 2 a BauGB MaßnahmenG	1000 m

Konzentrationszonen zur  
Windenergienutzung

Dorf- und Mischgebiete, Friedhöfe und Kleingärten, Einzelgebäude im Außenbereich	500 m
Naturschutzgebiet und Wald	200 m
Richtfunktrassen, Hochspannungsleitungen	100 m
Autobahn, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, Eisenbahnlinien	100 m
Ornithologisch bedeutsame Gebiete	Ausschluss

Nach Einhaltung dieser Abstandskriterien ergeben sich auf dem Stadtgebiet Erwitte nur zwei Eingungs-Zonen. Eine Fläche liegt nordwestlich der Ortslage Schallern, die andere zwischen Böckum und Wiggeringhausen. Dargestellt wird lediglich die Fläche nordwestlich von Schallern. Die Alternativfläche hätte in Verbindung mit den Zonen in Bad Sassendorf und Lippstadt zu einer Immissionshäufung geführt. Außerdem sollte aus Landschaftsbildgründen auf eine übermäßige Konzentration dieser beiden sehr nahe gelegenen Zonen verhindert werden.

Die Fläche mit einer Größe von 7,6 ha nordwestlich von Schallern liegt an der westlichen Stadtgrenze zu Bad Sassendorf und bildet die Fortsetzung der Bad Sassendorfer Konzentrationszone. Der Standort steigt von Westen nach Osten um ca. 6 m an. Artenreiche Landschafts- und Naturstrukturen wurden durch die o.g. Kriterien berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt über die K 14 erfolgen.

Die Grundnutzung der Fläche (hier: Landwirtschaft) bleibt erhalten und wird um eine überlagernde Darstellung (Randsignatur) für die Windenergieanlagen als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ergänzt.

Die zulässige Nabenhöhe ist auf max. 65 m begrenzt, was einer Gesamthöhe über Grund von ca. 90 m entspricht. Die Höhenbegrenzung erfolgt unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes (Fernwirksamkeit der Soester Börde), der Schallimmissionen, des Schattenwurfs sowie der Flugsicherung.

Eine vertiefende Umweltprüfung der Fläche kann entfallen, da die Konzentrationszone keine Neudarstellung ist, sondern bereits seit 1997 öffentlich bekannt gemacht wurde. Drei Windkraftanlagen wurden innerhalb dieser Konzentrationszone zwischenzeitlich errichtet, weitere Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Sassendorf.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung in ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad auf das, was auf der Ebene des Flächennutzungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Das nach 1997 festgesetzte Vogelschutzgebiet, spart die Konzentrationszone aus seiner Darstellung aus und lässt einen Abstandsbereich frei. Erhebliche Umweltauswirkungen, die über das Maß der Bestandsnutzung hinausgehen, sind angesichts der Höhenbeschränkung und räumlichen Eingrenzung der Konzentrationszonen nicht absehbar. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen, da zur Zeit nicht absehbar ist, welche Anlagen an welchem Standort innerhalb der Zone noch realisiert werden. Die Zone ermöglicht beispielsweise Standorte, die über 300 m vom Vogelschutzgebiet entfernt liegen, so dass der Prüfabstand gemäß den Vorgaben des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nicht tangiert würde. Eine hypothetische Prüfung nicht konkret benannter Standorte und Anlagen ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll, zudem der Plan die Ziele der Stadtentwicklung lediglich in den Grundzügen darstellt (§ 5 BauGB).

## **7.11 Grünflächen**

Grünflächen Die Grünflächen dienen überwiegend der wohnungsnahen siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem übernehmen sie wichtige städtebauliche Funktionen, indem sie den Siedlungsraum gliedern und auflockern und sowie für das Kleinklima und die Grünvernetzung im besiedelten Bereich von Bedeutung sind.

Mit der Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan wird eine langfristige Sicherung ihrer Funktion erzielt und eine integrierte Freiraum- und Siedlungsentwicklung angestrebt. Die städtebauliche Zielsetzung der Grünflächen wird durch die Festlegung der Zweckbestimmung vorgegeben. Flächen, die ausschließlich Immissionsfunktion haben, bekommen keine Zweckbestimmung. Darüber hinaus gibt es weitere Grünflächen ohne Zweckbestimmung, wie z.B. Obstwiesen oder aber Flächen, die für den ländlich geprägten Raum typische Grünstrukturen innerhalb der Siedlungsflächen enthalten, die von hoher Qualität für das Ortsbild sind.

Einige Flächen werden aufgrund von Rücknahmen von Wohnbauflächen erstmalig als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, da sie zur Aufwertung der Ortslagen erhalten bleiben und von einer zukünftigen baulichen Nutzung ausgenommen werden sollen.

Die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen sind zu erhalten und zu vernetzen. Derartige detaillierte Verbesserungsmaßnahmen können im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert dargestellt werden.

Bei zukünftigen Planungen neuer Baugebiete sind durchgehende Grünzüge vorzusehen, die mit der umgebenden Landschaft bzw. den vorhandenen Grünflächen verbunden werden sollen. Vorhandene natürliche Strukturen wie Gehölze, Grabenverläufe etc. sollen vorrangig für die Vernetzung der Grünsysteme genutzt werden.

### **7.11.1 Öffentliche Parkanlagen**

Öffentliche Parkanlagen Parkanlagen bieten Erholungs- und Aufenthaltsfunktion. Sie geben dem Siedlungsbereich eine städtebauliche Gliederung und dienen als Pufferzonen für andere Nutzungen. Es sind im gesamten Stadtgebiet einige



Parkanlagen dargestellt. Sie unterstützen die Bedeutung der Stadt Erwitte als qualitativ hochwertigen Wohnstandort.

Parkanlagen an öffentlichen Gebäuden und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, da diese Grünflächen der jeweils dargestellten Hauptnutzung untergeordnet sind.

Als Parkanlage werden in der Ortslage Erwitte der Schlosspark / Krankenhauspark und in Bad Westernkotten der Kurpark dargestellt.

### 7.11.2 Friedhöfe

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Friedhöfe umfassen eine Fläche von insgesamt rund 6,4 ha. Im gesamten Stadtgebiet gibt es insgesamt drei Friedhöfe:

Friedhöfe

- Städtischer Friedhof, Erwitte 2,7 ha
- Städtischer Friedhof, Horn-Millinghausen 2,3 ha
- Katholischer Friedhof, Bad Westernkotten 1,4 ha

In den Darstellungen sind über den Bestand hinweg Erweiterungsflächen bereits enthalten. Bei einer erwarteten Einwohnerzahl von 16.569 im Jahr 2020 ist für die Stadt Erwitte ein Bedarf von 4 ha erforderlich<sup>8</sup>. Bis zum Jahr 2020 sind die dargestellten Friedhofsflächen ausreichend.

Friedhofsflächenbedarf  
bis zum Jahr 2020 von 4 ha

### 7.11.3 Sportflächen / Schützen- und Reitplätze

Von den Sportflächen werden die Sport-/ Tennisplatzanlagen und Reitplätze sowie darüber hinaus Schützenplätze als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt die bestehenden grünflächenbezogenen Anlagen dar.

Sportflächen / Schützenplätze /  
Reitplätze

Ein Bedarf bis zum Jahr 2020 kann nicht abgesehen werden.

<sup>8</sup> Der Flächenbedarf ergibt sich aus folgender Berechnungsformel:  
Einwohner / 78,5 (Lebenserwartung) x 1 (vollständige Deckung in Stadt Erwitte) x 0,64 (36% Urnenbestattung) x 25 (Ruhezeiten) x 1,2 (20 % Pufferfaktor für verlängerte Liegezeiten oder leerliegende Wahlgräber) x 10 (Belegungsdichte: Gräber / qm)

#### **7.11.4 Spielplätze**

Spiel- und Bolzplätze

Die meisten Spiel- und Bolzplätze im Stadtgebiet Erwitte dienen der Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld und sind kleiner als 1.000 m<sup>2</sup>. Diese werden im Flächennutzungsplan ausschließlich mit dem Planzeichen „Spielplatz“ ohne Flächenabgrenzung dargestellt, um je nach Altersstruktur des Wohnquartiers die Flächen flexibler nutzen zu können. Die Bolzplätze sind oftmals wesentlich größer und immissionsträchtiger und werden folglich als Grünfläche gesondert dargestellt.

#### **7.11.5 Dauerkleingärten**

Dauerkleingärten

Der Flächennutzungsplan stellt in der Ortslage Erwitte insgesamt zwei Kleingartenanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Die Anlagen befinden sich östlich und nördlich des bestehenden Wohnquartiers An der Friedenseiche. Erweiterungsabsichten für die Anlagen bestehen nicht.

#### **7.12 Wasserflächen**

Wasserflächen stellen ein wichtiges Landschaftselement der Stadt Erwitte dar, sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen und haben neben wasserwirtschaftlicher Funktion auch eine hohe Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen.

Durch das Stadtgebiet Erwitte verlaufen zahlreiche Fließgewässer (Pöppelsche, Mühlenbach, Gieseler, Güllerbach und Glasebach, Trotzbach, Steinbrecke, Pöppelgraben, Kützebach, Jülmecke und Manninghofer Bach).

Fließgewässer

Nach der "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in NRW" sind die Uferrandstreifen von einer Bebauung freizuhalten und eine intensive Nutzung ist auszuschließen. Als Anhaltspunkt für die erforderliche Breite eines Uferrandschutzstreifens dient die obere Gewässerbreite, jedoch nicht weniger als 5 m auf jeder Uferseite, haben darf. Aufgrund des Maßstabs 1:10.000 kann dieser Schutzstreifen im FNP nicht dargestellt werden, sollte aber in der Detailplanung Beachtung finden.

Den Uferstreifen der Fließgewässer kommt eine wesentliche Grün- und Biotopvernetzungsfunction zu. Die Fließgewässer im Erwitter Stadtgebiet sind im Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellt.

Sowohl für den Troitzbach als auch für den Manninghofer Bach laufen derzeit Gewässerrenaturierungsprogramme.

### **7.13 Landwirtschaft und Wald**

Flächen im Außenbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldfläche dargestellt. Diese Flächen umfassen rund 82,8 % des Stadtgebietes.

Der größte Teil wird landwirtschaftlich genutzt (80,6 %), hinzu kommen rund 2,2 % Waldflächen. Die Entwicklung der Landwirtschaft wird zum einen von den natürlichen Produktionsbedingungen am Standort, zum anderen von ökonomischen und agrarpolitischen Entwicklungen bestimmt. Die landwirtschaftlichen Flächen in der Stadt Erwitte umfassen vorwiegend sehr große zusammenhängende Ackerflächen. Aufgrund des sehr fruchtbaren Bodens des Soester Börde, ist die Landwirtschaft ein historischer Wirtschaftszweig. Die meisten Ortslagen sind heute noch landwirtschaftlich geprägt, auch wenn die Landwirtschaft insgesamt nur noch eine sehr untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung aufweist. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe liegen als Einzelhoflagen im planerischen Außenbereich. Darüber hinaus gibt es aber auch noch einige Betriebe in den alten Ortskernen der Dörfer. Der Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben wird durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen gesichert. Sofern eine Annäherung von Bauflächen an landwirtschaftliche Betriebe unvermeidbar ist, wird eine Inanspruchnahme der Flächen erst möglich, wenn mit den betroffenen Landwirten eine Einigung erzielt werden kann. Neben den technischen Vorkehrungen zur Immissionsminderung ist dann ggf. auch über veränderte Produktionsformen, Verlagerung oder Stilllegung zu verhandeln.

Landwirtschaft

Da der Waldflächenanteil in der Stadt Erwitte unter 10 % liegt, ist die Stadt als waldarmes Gebiet einzustufen. Dem bewaldeten Bereich kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Die geringe Bewaldung

Waldflächen

der Soester Börde schafft jedoch für Offenland-Arten, wie z.B. der Wiesenweihe einen hervorragend geeigneten Lebensraum (weite offene landwirtschaftlich genutzte Flächen), so dass eine Aufforstung größerer zusammenhängender Waldflächen zu vermeiden ist.

Die vorhandenen Waldflächen besitzen neben ihrer Bedeutung für die Forstwirtschaft einen hohen ökologischen, klimatischen, lufthygienischen, landschaftlichen und erholungsbezogenen Wert. Aufgrund dieser bedeutenden Funktion sind Eingriffe in den bestehenden Waldbestand zu vermeiden.

#### **7.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Darstellung neuer Bauflächen bereitet grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Belange von Natur und Landschaft finden durch den § 1 a BauGB entsprechend Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung. Dabei sind nach § 18 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die vorhersehbaren Eingriffe hinsichtlich ihrer Intensität zu ermitteln und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern. Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich vorzusehen, ggf. auch außerhalb des Eingriffsortes.

Ausgleichsmaßnahmen

In einigen Bereichen sind bereits jetzt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. Satzungen nach § 34 BauGB festgesetzt sind und in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Ökokonto / Ökopool

Es besteht grundsätzlich aber die Möglichkeit, Eingriffe künftig auf einem „Ökokonto“ zu bilanzieren und mit Hilfe eines „Ökopools“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auszugleichen, der in einem großflächigen Konzept einzelne ökologische Aufwertungen bündelt.

Zur Darstellung geeigneter Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen liegt dem Flächennutzungsplan ein Beiplan bei. Die hier aufgezeigten großräumigen Bereiche entsprechen den fachlichen Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.

### **7.15 Konzentrationszone für Abgrabungsflächen**

Der bisherige Flächennutzungsplan hat Abgrabungsflächen ausschließlich als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Eine planerische Steuerung zukünftiger Abgrabungsflächen durch die Bauleitplanung war dadurch bisher nicht gegeben.

Konzentrationszone  
für Abgrabungsflächen

Im Flächennutzungsplan können aber gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ als sogenannte Konzentrationszonen mit dem Ziel dargestellt werden, den obertägigen Abbau auf den dargestellten Flächen zu konzentrieren, räumlich zu begrenzen und damit im übrigen Außenbereich zu vermeiden. Eine konfliktarme Gesamtkonzeption der Abgrabungsflächen für das gesamte Stadtgebiet schont einerseits das Landschaftsbild und führt andererseits zu einer Konzentration der Verkehrsbelastungen / Immissionen.

Die Darstellung von Konzentrationszonen mit Ausschlusswirkung für das übrige Stadtgebiet setzt im Hinblick auf das Abwägungsgebot § 1 Abs. 6 BauGB voraus, dass die Stadt Erwitte ein städtebaulich schlüssiges, den Anforderungen der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes gerecht werdendes Gesamtkonzept vorlegt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist vom Landschaftsplanungsbüro Bölte in Zusammenarbeit mit dem Büro Schmidt und Partner eine fachliche Untersuchung<sup>9</sup> durchgeführt worden. Die Untersuchung umfasst den Bereich, der laut der geologischen Karte abbaufähiges Gestein enthält. Dieser ist durch die B 55 im Westen, B 1 im Norden, der A 44 im Süden und der Stadtgrenze im Osten begrenzt.

Für die Abgrenzung einer Konzentrationszone sind einerseits geologische als auch hydrogeologische Belange von Bedeutung und andererseits spielt der Bedarf für die nächsten 25 Jahre eine ganz entscheidende Rolle. Außerdem wurden FFH- und Vogelschutzgebiete beachtet.

Die Nutzung eines Bodenschatzes unterliegt jedoch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die unabhängig von Art und Qualität des geologi-

---

<sup>9</sup> „Rohstoffsicherungs- und Folgenutzungskonzept für die Kalksteingewinnung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erwitte“ (Dipl.-Ing. R.J. Bölte, Schloss Neuhaus 2007)

schen Vorkommens sind. Der Bedarf an Abgrabungsflächen ist mit den derzeit genehmigten Flächen für die nächsten ca. 18 Jahre gedeckt. Dies gilt jedoch nur als theoretisch gemittelte Größe aller vorhandenen Abbaubetriebe.

Die Abgrenzung der Konzentrationszone ist dem Gutachten zur Rohstoffsicherung entnommen<sup>10</sup>. Im bisherigen Abbaugbiet, westlich der Pöppelsche, wird ein sogenannter „rippenfreier“ vollständiger Abbau angestrebt.

Der gleichmäßige Abbau westlich der Pöppelsche soll dazu führen, dass die Erwitter Senke (Folgenutzungskonzept der Kalksteinindustrie, s. folgendes Kapitel) in den nächsten 20 Jahren umgesetzt werden kann.

Die Grundnutzung der Fläche (hier: Landwirtschaft) bleibt erhalten und wird um eine überlagernde Darstellung (Randsignatur) für Abgrabungen ergänzt.

### **7.15.1 Folgenutzungskonzept „Erwitter Senke“ der Kalkstein-Industrie in Erwitte**

Die Stadt Erwitte unterstützt die Rohstoffsicherung der örtlichen Zementwerke ausdrücklich und hat daher im Flächennutzungsplan gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 3 (Sicherung ortsgebundener gewerblicher Betriebe durch Darstellung im Flächennutzungsplan) eine Konzentrationszone für die Kalksteingewinnung dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich auch auf Flächen östlich der Pöppelsche und geht damit hinsichtlich der mengenmäßigen Sicherung abbauwürdiger Lagerstätten weit über die absehbare Geltungsdauer dieses Flächennutzungsplanes hinaus. Diese Unterstützung der örtlichen Zementindustrie durch die Stadt ist in Abstimmung mit den Zementwerken an die Bedingung geknüpft, ein Folgenutzungskonzept zu entwickeln und in den stadtnahen Abbaufächen auch möglichst zeitnah zu verwirklichen. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Zementwerke in Auftrag gegeben und ist mittlerweile abgeschlossen. Die dort beschriebene Folgenutzung – unter dem Begriff der „Erwitter Senke“ bekannt – ist Be-

---

<sup>10</sup> ebenda

standteil dieses Flächennutzungsplanes. Im Anhang befindet sich eine Planskizze (s. Anlage 1), aus der die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten ersichtlich werden. Insbesondere die stadtnahen Bereiche sollen künftig der Naherholung dienen.

Zu den Voraussetzungen zur Entwicklung einer der Naherholung dienenden Teilnutzung der Rohstofflagerstätten im Süden Erwittes gehört auch der Abbau in den nördlichen Steinbruchbereichen. Hier ist die Abbaumächtigkeit mit einer mittleren Abbautiefe von 7,50 m zwar unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht optimal. Nach dem „Rohstoffsicherungs- und Folgenutzungskonzept für die Kalksteingewinnung im Rahmen der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erwitte“ (Dipl.-Ing. R.J. Bölte, Schloss Neuhaus 2007) wurden diese Bereiche in die räumliche Kulisse der Rohstoffsicherungsflächen jedoch miteinbezogen, um einen topographisch flach ausstreichenden Übergang zwischen den tieferen Steinbrüchen im Süden und dem angrenzenden Urgelände am südlichen Stadtrand zu schaffen.

Im Sinne einer zeitnahen Realisierung des Folgenutzungskonzeptes ist es notwendig, zunächst die Lagerstätten westlich der Pöppelsche weitestgehend zu nutzen. Innerhalb dieser Flächen hat wiederum die stadtnahe Rohstoffgewinnung zeitlichen Vorrang, um eine Folgenutzung möglichst zeitnah einzuleiten. Gemäß dem Folgenutzungskonzept (Bölte, s.o.) ist aufgrund der bereits heute konzentrierten Abbautätigkeit zwischen Hüchtenweg und Wemberweg eine zeitliche Perspektive von 10 bis 15 Jahren realistisch.

Das Folgenutzungskonzept teilt die Abbaufächen in verschiedene Zonen auf (s. Anlage 1). Dabei werden auch einige nicht vom Kalksteinabbau betroffene Randbereiche miteinbezogen, soweit dies zur Arrondierung der Nutzung sinnvoll ist. Die nördliche, stadtnächste Zone soll zur Aufwertung des Wohnumfeldes für Freizeit- und Erholungsnutzung hergerichtet werden. Eine Vernetzung nach Osten bis zur Pöppelsche wird angestrebt. Erholung meint hier vorrangig ruhige, landschaftsbezogene

Erholung für die ortsansässige Bevölkerung. An diesen Erholungsbereich schließt sich nach Süden eine von zeitweise wasserführenden Gewässern geprägte Zone an, die teilweise heute schon vorhanden ist. Die Gewässer in und an den Abbaubereichen (Pöppelsche, einige Schledden, Gewässerflächen in den Steinbrüchen) stehen in räumlich-funktionalem Zusammenhang, was in der Folgenutzungskonzeption aufgegriffen wird, um in diesen wechselfeuchten Flächen auf der Steinbruchsohle möglichst hochwertige Lebensräume zu schaffen bzw. zu sichern.

Der weitaus größte Teil der Abbauf Flächen soll in Anlehnung an die ursprüngliche landwirtschaftliche Kulturlandschaft zu einer naturschutzorientierten Landschaft mit extensiver Landwirtschaft entwickelt werden. Hier sind keine nennenswerten Aufforstungen vorgesehen. Das bereits zitierte Folgenutzungskonzept sieht innerhalb dieser Zone eine weitere Differenzierung nach unterschiedlichen Naturschutzzielen vor. Die südlichen Randbereiche der „Erwitter Senke“ bis zur Autobahn sollen künftig als Waldflächen genutzt und mit den Gehölzen am Rande der Pöppelsche verbunden werden, um eine ökologische Durchgängigkeit des Raumes zu gewährleisten.



## **8 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB**

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet nach § 5 Abs. 3 BauGB bestimmte Nutzungen und Planungen, die negative Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungsflächen haben könnten.

### **8.1 Altlasten / Altlastenverdachtsstandorte**

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zweck dieser Kennzeichnung ist eine „Warnfunktion“ für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan. Über diese Kennzeichnungspflicht hinaus sollte eine Kennzeichnung bei allen Flächen erfolgen, die möglicherweise auch erst später, also bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen. Die Kennzeichnung sollte auch erfolgen, wenn die Bodenbelastung zwar der „Gesamtnutzung“ eines Gebietes nicht entgegensteht, in diesem Gebiet aber auch Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis denkbar sind.<sup>11</sup>

In den Flächennutzungsplan werden ausschließlich Flächen übernommen, die bereits bewertet wurden, für die also ein Umweltgefährdungspotenzial gegeben ist. Sie werden mit einer umlaufenden Signatur hervorgehoben und sind im Anhang mit der ortsüblichen Bezeichnung aufgelistet.

Altlasten

Standorte, auf denen gesundheitsgefährdende Stoffe zu vermuten sind, sogenannte Altlastenverdachtsstandorte, können möglicherweise Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen bedeuten oder sind in ihrer eigenen Nutzung eingeschränkt. Diese lassen allerdings keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Gefährdung zu. Bei konkreten Planungs- / Bauvorhaben im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind in den nachgeordneten Planverfahren detaillierte Informationen über Art, Gefährdungspotenzial und möglichen Restriktionen bezüglich der Nutzbarkeit bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest

Altlastenverdachtsstandorte

---

<sup>11</sup> RdErl. D. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport: Altlastenerlass vom 14.03.2005

einzuholen und möglicherweise erforderliche Maßnahmen mit ihr abzustimmen.

## **8.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes**

Flächen mit Nutzungs-  
beschränkungen

Flächen, die mit Nutzungsbeschränkungen versehen sind, bedeuten in der Regel eine Reduzierung der Emissionen, die von den Nutzungen ausgehen können. Dies ist in der Ortslage Erwitte der Fall im Bereich der Feuerwehr / Bauhof an der Berger Straße.

Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen

Eine Nutzungsbeschränkung kann aber auch eine Reduzierung der Nutzung insoweit bedeuten, als durch das Einwirken von Immissionen auf die reduzierte Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

Eine überlagernde Randsignatur wurde bei dem Lärmschutzwall des Baugebietes Alter Berger Pfad an der B 1 in Erwitte, bei einer Wohnbaufläche westlich des Bauhofes an der B 1 sowie östlich des Sportplatzes in Schmerlecke dargestellt.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB**

Der Flächennutzungsplan übernimmt nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

### **9.1 Bau- und Bodendenkmale**

Im Stadtgebiet sind 130 Gebäude und sonstige Bauwerke unter Denkmalschutz gestellt. Sie können im Einzelnen aus der Denkmalliste im Anhang entnommen werden. Sie sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich übernommen.

Baudenkmale

Neben den genannten Baudenkmalen sind auch zehn Bodendenkmale in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Bodendenkmale sind im Allgemeinen kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit. Sie sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich übernommen und im Anhang aufgelistet. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese dem Landschaftsverband anzuzeigen.

Bodendenkmale

### **9.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW**

Für das Stadtgebiet Erwitte gibt es derzeit zwei Landschaftspläne, die jedoch nicht das gesamte Stadtgebiet abdecken. Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ in der Neufassung von 2003 umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Stadtgebietes (Bad Westerkotten, Teilbereich Erwitte, Osten nördlich der B 1) und der Landschaftsplan II „Erwitte / Anröchte“ aus dem Jahre 1996 umfasst den Teilbereich südlich der B 1 bzw. östlich der Ortslage Völlinghausen bis zur Pöppelsche. Die Geltungsbereiche der Landschaftspläne sind auf den baulichen Außenbereich beschränkt und werden in Nordrhein-Westfalen von der Unteren Landschaftsbehörde als zuständiger Fachbehörde für den Naturschutz und die Landschaftspflege als rechtsverbindliche und eigenstän-

dige Pläne aufgestellt und vom Kreistag beschlossen.

Die Festsetzungen der Landschaftspläne werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmale). Die Abgrabungsseen sind als temporäre Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Darüber hinaus gibt es außerhalb der Landschaftspläne weitere von der Bezirksregierung festgesetzte Schutzgebiete, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

### **9.3 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vom 21.05.1992 (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie vom 02.04.1979 (V-RL) der Europäischen Union das Schutzgebietsnetz Natura 2000 bilden sollen, zu berücksichtigen. Diese Regelungen sind in die bundesdeutschen Fachgesetze (Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz) übernommen worden. Die Landesregierung hat im Rahmen eines Meldeverfahrens Listen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erarbeitet und der Bundesregierung die Tranchen 1a, 1b und 2 vorgelegt. Sie wurden bei der Darstellung der Siedlungsentwicklung beachtet.

FFH-Gebiete und  
Vogelschutzgebiete

Im Stadtgebiet von Erwitte sind umfangreiche Bereiche als FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete gemeldet und im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Erwitte ist zu einem Großteil mit Vogelschutz überlagert, ausgenommen sind die Ortslagen und der Abgrabungsbereich der Zementindustrie.

Da Nutzungen im Umfeld der gemeldeten FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete die besondere Sensibilität dieser Gebiete zu berücksichtigen haben, sollte mindestens ein 300 m Abstand eingehalten werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden.

#### 9.4 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Sowohl Wasserschutz- als auch Überschwemmungsgebiete werden nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes festgesetzt und sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Entlang des Mühlenbaches, des Glasebaches, der Gieseler sowie der Pöppelsche werden derzeit von der Bezirksregierung Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt. Da das Verfahren zur Festsetzung noch läuft, werden diese Überschwemmungsgebiete als vermerkt (in Aussicht genommen) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Gemäß § 31 Abs. 4 WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten durch die Bauleitplanung keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ausnahmen können bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Allerdings sind hier zahlreiche Voraussetzungen zu erfüllen, die in obigen Paragraphen aufgelistet sind.

Festgesetzte

Überschwemmungsgebiete

Darüber hinaus wurde für den Trotzbach ein natürliches Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen. Natürliche Überschwemmungsgebiete sind Flächen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können. Dieses Gebiet kann jedoch für verschiedene Jährlichkeiten berechnet werden und nicht wie bei einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bei dem in der Regel das 100jährige Ereignis zugrunde gelegt wird.

Natürliches

Überschwemmungsgebiet

Als stehende Gewässer werden in den Flächennutzungsplan nur diejenigen aufgenommen, die eine gewisse Größe haben bzw. uneingeschränkt öffentlich zugänglich sind. In Erwitte sind dies ausschließlich kleinere Teichanlagen. Größere Seen sind auf dem Stadtgebiet nicht vorhanden.

Stehende Gewässer

Im Südosten des Stadtgebietes Erwitte ist das Wasserschutzgebiet Eikeloh nachrichtlich übernommen worden. Das Wasserschutzgebiet ist in unterschiedliche Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen eingeteilt:

Wasserschutzgebiete

Schutzzone I: Fassungsbereich (Umgebung des Brunnens / Quelle)

Schutzzone II: engere Schutzzone (Schutz vor unmittelbaren Verunreinigungen)

Schutzzone III: weitere Schutzzone (A und B) (Schutz vor chemischen Verunreinigungen)

Wasserschutzgebiete werden zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung von der zuständigen Bezirksregierung festgelegt.

In Wasserschutzgebieten werden Handlungen, die sich nachteilig auf die Gewässer auswirken können, verboten oder für eingeschränkt zulässig erklärt. Ferner können Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken in Wasserschutzgebieten zur Duldung von Maßnahmen, die der Sicherung der Gewässer dienen, verpflichtet werden.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Wasserschutzgebieten sind § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und §§ 14,15 des Landeswassergesetzes NRW.

### **9.5 Richtfunktrassen**

Richtfunktrassen

Richtfunktrassen werden im Flächennutzungsplan einschließlich der entsprechenden Trassen-Nummern mit der Breite der Sicherheitsabstände von beidseitig 100 m nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieses Sicherheitsbereiches sind zulässige Bauhöhen festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen, um einen störungsfreien Funkverkehr zu gewährleisten. Auf die Eintragung der jeweils zulässigen Bauhöhen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet, die Angaben sind den Richtfunkplänen der Deutschen Telekom zu entnehmen.

Über das Stadtgebiet laufen in Nord-Süd-Richtung insgesamt drei Richtfunktrassen für den Fernmeldeverkehr:

- Richtfunktrasse Meschede – Stromberg
- Richtfunktrasse Lippstadt
- Richtfunktrasse Meschede – Bielefeld

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Erwitte  
durch Wolters Partner

Coesfeld, im November 2008

**10 Baudenkmale**

Nr.	Art des Baudenkmals	Standort
1	Fachwerkhaus	Am Markt 7
2	Kapelle mit Altar u. Figuren	Weckinghausen, Am Schultenbusch 3
3	Altes Rathaus	Am Markt 15
4	Windmühle	Schmerlecke
5	Fachwerkhaus	Kirchplatz 11
6	Krankenhaus	v.-Droste-Str.16
7	Kath. Pfarrhaus Erwitte	Kirchplatz 12
8	Fachwerkhaus	Alter Hellweg 6
9	Hotel Büker	Am Markt 14
10	Kapelle Völlinghausen	Kapellenweg
11	Turm d. Kath. Pfarrkirche Westernk.	Am Ehrenmal
12	Gradierwerk Kurpark	BW Weringhauser Str.
13	Königshof	Am Markt 12
14	Schloss Erwitte	Schloßweg 4
15	Fachwerkhaus und 1 Poller	Am Markt 11
16	Fachwerkhaus	Wiggeringhausen 40
17	St. Laurentius	Kirchplatz 14
18	Fernmeldedienstgebäude	Horn, An der Kirche 9
19	2 Grabsteine, Kreuzweg	Friedhof Horn
20	Kapelle Schmerlecke	Schmerlecke
21	Kapelle Böckum	Böckum
22	Kapelle Berenbrock	Berenbrock, Stirper Weg
23	Kapelle Schallern	Schallern
24	Kapelle Seringhausen	Seringhausen
25	Kapelle Wiggeringhausen	Wiggeringhausen
26	St. Cyriakus Horn	Horn, An der Kirche 9
27	Pfarrhaus Horn	An der Kirche
28	Fachwerkhaus (Teil zum Markt)	Am Markt 9
29	Fachwerkhaus	Schmerlecke, Soester Str. 384
30	Kapelle Eikeloh	Eikeloh
31	Kapelle Stirpe	Stirpe, Hauptstr.
32	Fachwerkbauernhaus	Ebbinghausen 3
33	Bildstock Schmerlecke	gegenüber der Kapelle
34	Kapelle auf dem Lusebrink	Schmerlecke, Lusebrink 1
35	Kruzifix	BW Aspenstr.36
36	Wohnhaus	Erwitte, Kirchgraben 1
37	Bahnhof mit Nebengebäude	Bahnhofstr.8
38	Wohn- und Geschäftshaus	Erwitte, Hellweg 1
39	Fachwerkbauernhaus	Schmerlecker Dorf 24
40	Fachwerkbauernhaus	Erwitte, Soester Str.9
41	Marienstatue	Norddorf 1
42	Wegekreuz	Schallern 13
43	Fachwerkwohnhaus (Herrenh.)	Reddagstr. 2

<b>Nr.</b>	<b>Art des Baudenkmals</b>	<b>Standort</b>
44	Fachwerkscheune	Reddagstr. 2
45	Ehemaliger Stall	Reddagstr. 2
46	Spieker	Reddagstr. 2
47	Posthof	Posthof 1
48	Ehrenmal	Horn Wiggeringhauser Str.
49	Ehrenmal	BW, Am Ehrenmal
50	Bildstock an der Besingung Sommer	Völlinghausen, Kapellenweg 14
51	Fachwerkhaus	Alter Hellweg 2
53	Wohn- und Geschäftshaus	Hellweg 11
54	Bruchstein-Ringmauer	Reddagstr.2 u. Postweg
55	Wohnhaus	Erwitte, Lippstädter Str. 6
56	Bruchsteinmauer	Alter Hellweg
57	Fachwerkwohnhaus	Erwitte, Bachstr.8
58	Bildstock	BW, Hockelheimer Weg 7
59	Fachwerkquerdeelenhaus	BW, Hockelheimer Weg 7
60	Bildstock	Horn, Lange Str.34
61	Fachwerkbauernhaus	Schallern, Am Kinderspielplatz 6
62	Kapelle Ebbinghausen	Ebbinghausen, Im Dorf
63	Fachwerkhaus	König-Heinrich-Str.7a
64	Kaiser-Wilhelm-Denkmal	Erwitte, Park an der Bördestr.
65	Wasserturm Eikeloh	Eikeloh Str.1
66	Fachwerkbauernhaus	Weckinghausen, Am Bergacker 8
67	Fachwerkbauernhaus u. Bruchsteinmauer	Seringhausen, Seringh. Str. 108
68	Transformatorhäuschen	Völlinghausen
69	Fachwerkbauernhaus	Völlinghausen, Im Brok 34
70	Fachwerkbauernhaus	König-Heinr.-Str.3
71	Wegekreuz	Pöppelschetal, südl. des Domhofes
72	Heiligenhäuschen	BW, unter der Josefslinde
73	Heiligenhäuschen	BW, Antoniusstr.
74	Heiligenhäuschen	BW, unter der Friedhofslinde
75	Heiligenhäuschen	BW, Am Schützenplatz
76	Fachwerkbauernhaus	Stirpe, Am Mühlenwall 14
77	Heiligenfigur St. Johannes-Nepomuk	Erwitte, Am Mühlenteich
78	Wassermühle mit Wehranlage	BW, Holzweg 4
79	Gedenkstein	BW, Muckenbruch
80	Fachwerkbauernhaus	Stirpe, Hauptstr.70
81	Hellweghalle	Zur Hellweghalle 8
83	Heiligenhäuschen	Eikeloh, Twiete 3
84	Bildstock	Bad W. Südwall
85	Bildstock	Erwitte, Völlinghauser Weg
86	Grabmonument Freih. V. Hörde	Friedhof Erwitte
87	Bildstock	Erwitte Kirchplatz
88	Reliefstein Schwatzmarie	Erwitte Lakenkuhle
89	Wegekreuz	Schmerlecke, Windmühlenweg



<b>Nr.</b>	<b>Art des Baudenkmals</b>	<b>Standort</b>
90	Schloßgräfte u. Teich	Schloßgelände
91	Wehrmauer am Mühlenbach u. Tore	Erwitte
92	Taubenhaus	Graf-Landsberg-Kaserne
93	Trafohaus	Graf-Landsberg-Kaserne
94	Sonnenuhr	Graf-Landsberg-Kaserne
95	Abschnitte d. Mühlenbaches	Schloßgelände
96	Klärhaus am Mühlenbach	Graf-Landsberg-Kaserne
97	Wege zum Schloß	Schloßweg
98	Grünanlage	Stadtpark Erwitte
99	Musiklinde im Stadtpark	Erwitte
100	Fachwerkhaus und Stallanbau	Lippstädter Str. 30
101	Fachwerkhaus und Bruchsteinmauer	Marktgasse 3
102	Bildstock 1750	Horn, Lange Str.
103	Bildstock 1753	Horn, Lange Str.
104	Hochkreuz	Weckinghausen, Kirchweg
105	Hofkreuz	Stirpe, Am Mühlenwall 14
106	Jüdischer Friedhof	Erwitte; Hellweg
107	Grabmonument Kleegraf	Friedhof Horn
108	Portal, Hochkreuz, Gräber	Friedhof Horn
109	Fachwerkh., Wirtschaftsgeb., Mauer	Schmerlecke, Schmerl. Dorf 39
110	Hochkreuz	Eikeloh, Im Westerfeld
111	Steinkreuz	Horn, Uferböschung Trotzbach
112	Fachwerkbauernhaus	Böckum, Am Bahndamm 18
113	Nebengebäude d. Schäferk. Mühle	BW, Holzweg 4a
114	Steinkreuz	BW, Zum Domhof
115	ehem. Kornspeicher	BW, Weringhauser Str.
116	Wirtschaftsgebäude Posthof 2	Posthof 2
117	Feldkreuz	BW
118	Brennerei Siedhoff	Schmerlecker Dorf 26
119	Hofanlage	Wiggeringh., St. Agatha-Weg 1
120	Kruzifix	Erwitte, Hellweg 64
121	Fachwerk-Bauernhaus	Wiggeringhausen, Sintfeld 15

## 11 Bodendenkmale

Nr.	Art des Bodendenkmals	Standort
1	ehem. Burgstelle westlich des Brockhofes	Gemarkung Stirpe Flur 3 Flurstück 41
2	Bodendenkmal Wüstung "Erlenhof"	Gemarkung Bad Westernkotten Flur 8 Flurstück 8
3	Reststück der Landwehr in Seringhausen nebst dahinterliegenden Hügel	Gemarkung Seringhausen Flur 3 Flurstück 16
4	2 Steinkisten des Neolithikums in Erwitte-Schmerlecke	Gemarkung Schmerlecke Flur 7 Flurstück 137 und Flur 8 Flurstück 120
5	Steinzeitliche Siedlung Domhof	Gemarkung Erwitte Flur 11 Flurstück 35
6	Westwall in Bad Westernkotten	Gemarkung Bad Westernkotten Flur 3 Flurstücke 260 und 297 sowie Flur 16 Flurstücke 164, 61, 193, 211, 53, 60, 59
7	Nordwall in Bad Westernkotten	Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 3, Flurstücke 336 und 322
8	Friedhof der vorrömischen Eisenzeit in Bad Westernkotten	Gemarkung Bad Westernkotten Flur 8, Flurstücke 188 und 189
9	Frühmittelalterliche Siedlung (Assepe) in Bad Westernkotten	Gemarkung Bad Westernkotten Flur 8, Flurstücke 188 und 189
10	Wegestück „Alter Hellweg“ zwischen Triftweg und Wemberweg	Gemarkung Erwitte, Flur 24, Flurstück 36 und Flur 7 Flurstücke 102, 106, 277, 276, 99, 351, 352, 105, 104 (teilw.)

## **12 Abschätzung des künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Erwitte**

### **12.1 Wohnungsbedarf**

Der künftige Wohnungsbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, der zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab.

Wohnungsbedarf

Maßgeblich für die von jedem Haushalt beanspruchte Wohnfläche sind die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Haushalte. Weiterhin spielen jedoch auch die individuellen Wohnwünsche eine entscheidende Rolle.

- **Annahme Bevölkerungsentwicklung:**

Annahme Bevölkerungsentwicklung: 16.569 EW

Die zu erwartende zukünftige Bevölkerungsentwicklung wurde bereits in Kap. 2.5 erläutert. Als Annahme wurde hier eine künftige Einwohnerzahl von 16.569 zugrunde gelegt. Dennoch wird auch die Wohnbauflächenberechnung mit unterschiedlichen Szenarien durchgeführt, um mögliche Entwicklungen aufzuzeigen, die bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen auftreten können.

- **Annahme Haushaltsgröße:**

Wesentlich bedeutender als die Einwohner sind allerdings die Träger der Wohnungsnachfrage, d.h. die in einem Haushalt lebenden Personen. Dies hängt einerseits mit einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und andererseits mit veränderten gesellschaftlichen Strukturen, die – bei gleicher oder sogar abnehmender Bevölkerung – zu einer steigenden Zahl an Haushalten führen, zusammen. Nicht jeder Haushalt tritt allerdings gleichermaßen aktiv auf dem Wohnungsmarkt auf. Allein die steigende Lebenserwartung der älteren Menschen führt zu deutlich wachsenden Anteilen an kleinen Haushalten („Witwenhaushalte“), ohne dass diese Entwicklung am Wohnungsmarkt als unmittelbarer Wohnungsuchvorgang bemerkbar ist, da die Senioren meistens nach dem Tod ihres Lebenspartners in ihrer angestammten Wohnung verbleiben. Single- und Scheidungshaushalte sind dagegen am Wohnungsmarkt unmittelbar spürbar, da sie kleine Wohnungen nachfragen.

Haushaltsgröße 1987: Auf der Gemeindeebene sind empirische Daten zur Anzahl und Größe der Haushalte zuletzt im Zuge der Volkszählung 1987 ermittelt worden. In Erwitte lebten zur Zeit der Volkszählung 1987 13.666 Personen in 4.683 Privathaushalten. Daraus ergibt sich für 1987 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,9 Personen pro Haushalt. Sie liegt über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt der Gemeinden in der Größenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner (2,64 Pers./HH). Seit der Volkszählung 1987 werden Haushaltsgrößen auf der Basis des Mikrozensus – eine jährliche Befragung von einem Prozent aller Haushalte – ermittelt. Die Ergebnisse werden angesichts der geringen Fallzahlen in Nordrhein Westfalen nicht auf Gemeindeebene, sondern in der Regel auf Kreisebene als kleinster räumlicher Einheit veröffentlicht. Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit nahezu durchgängig rückläufig entwickelt.

2,9 Pers./HH

Die Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Stadt Erwitte wird auf Basis der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung (1999) vorgenommen. Diese befasst sich auf regionaler Ebene mit der Haushaltsentwicklung. Bundesweit wurde eine regionsbezogene Haushaltsprognose bis zum Jahr 2020 erstellt und veröffentlicht. Die Gemeinden und Städte werden hier bestimmten Raumordnungsregionen zugeordnet. Aufgrund der Nähe zur Raumordnungsregion Paderborn und Arnsberg kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung von Haushalten und Haushaltsgrößen in der Stadt Erwitte analog zu der Entwicklung in den Raumordnungsregionen Paderborn und Arnsberg verläuft.

Für das Jahr 2020 wird für die Raumordnungsregion Arnsberg eine Haushaltsgröße von 2,16 Personen pro Haushalt und für Paderborn 2,25 prognostiziert.

Raumordnungsregionen	1999	2010	2020
Arnsberg	2,34	2,20	2,16
Paderborn	2,47	2,31	2,25
Erwitte	2,60	2,45	2,40

Da Erwitte in der Vergangenheit eine deutlich höhere Haushaltsgröße hatte als die oben beschriebenen Raumordnungsregionen, wird angenommen, dass die Anzahl der Personen pro Haushalt in der Stadt Erwitte auf 2,4 im Jahr 2020 sinken wird. In der Wohnbauflächenberechnung wird die Haushaltsgröße um weitere 0,1 reduziert, um zu ermitteln, wie sich der Wohnbauflächenbedarf entwickeln würde, wenn die Haushaltsgröße in der Stadt Erwitte wider Erwarten weiter sinken, also die Single-Haushalte zunehmen würden. So ist die Stadt für alle potentiell eintretenden Ereignisse gesichert.

- Annahme Wohnungen:

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass für jeden Haushalt eine Wohnung nachgefragt wird. Die Anzahl der erforderlichen Wohnungen gibt sich folglich aus der erwarteten Einwohnerzahl geteilt durch die Personen pro Haushalt im Jahr 2020.

Zweit- und Freizeitwohnungen umfassen in der Regel 2,8 % der Gesamtwohnungen. Diese werden bei der Planung nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus wird eine Fluktuationsreserve von 3 % bis 2020 angesetzt. Diese Reserve gehört zum Wohnungsbestand und wird genutzt bevor Neubauten getätigt werden. In diesem Fall hat z.B. ein Haushalt bis zur Fertigstellung des Neubaus zwei Wohnungen. Aber nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Wohnungswechsel sind Leerstandsreserven notwendig, da sonst schlichtweg keine reibungslosen Umzüge möglich wären.

Der gesamte Wohnungsbedarf ergibt sich folglich aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Anpassung der Leerstandsreserve.

Annahme Haushaltsgröße:  
2,4 Pers./HH

Annahme Wohnungen: jeder  
Haushalt fragt eine Wohnung nach

Zweit- und Freizeitwohnungen von  
2,8 %

Fluktuationsreserve von 3 %

Wohnungsbedarf ergibt sich aus  
Haushaltsentwicklung und Fluktuationsreserve

## 12.2 Wohnbauflächenbedarf

- Annahme Wohnungsgröße:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2004 betrug 108 qm (43,3 m<sup>2</sup>/Person, bei einer Belegung von 2,5 Personen / HH) und hat sich seit den letzten 15 Jahren mit minimalen Schwankungen auf diesem Wert gehalten. Weitere wesentliche Anstiege sind aufgrund von Sättigungstendenzen und steigender Unterhaltskosten sowie der Zunahme

Durchschnittliche Wohnungsgröße  
von 108 qm in den letzten 15  
Jahren

der Single-Haushalte nicht mehr zu erwarten. Aufgrund einer Zunahme der Senioren ist langfristig von einem Rückgang der Wohnungsgröße auszugehen, so dass zum Jahr 2020 eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> angenommen wird.

Annahme Wohnungsgröße: 100 m<sup>2</sup> pro Haushalt

Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der durchschnittlichen Wohnungsgröße – durch die Aufsummierung folgender Faktoren:

- Zuschlag von 30 % für Mauern, Treppenhäuser etc.
- Zuschlag von 30 % für interne Erschließung der Baugebiete sowie deren Ausstattung mit Grünflächen, Kinderspielplätzen etc.
- Zuschlag von 15 % für einen Planungsspielraum zur Berücksichtigung unerwarteter Abweichungen der Ausgangsparameter zur Sicherstellung der Bodenflexibilität.

Da die Grundstücke in den kleineren Ortslagen teilweise über 1000 qm umfassen, wird von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ausgegangen.

**Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Erwitte**

Variante 4.1

**Wohnungsbedarf**

Einwohner zum Ausgangsdatum	2004	15.909	
Einwohner im Zielzeitraum	2020	16.569	
Haushaltsgröße			
Personen pro Haushalt 1987		2,90	
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum (2020)		2,30	
Wohnungen zum Ausgangsdatum			
abzgl. Zweit- und Freizeitwohnungen	2,8%	180	
abzgl. Fluktuationsreserve	3%	193	
anrechenbare Wohnungen zum Ausgangsdatum		6.068	
Wohnungen im Zielzeitraum			
abzgl. Zweit- und Freizeitwohnungen	2,8%	202	
zzgl. Fluktuationsreserve	3,0%	216	
anrechenbare Wohnungen im Zielzeitraum		7.218	
Bedarf an Wohnungen			1150 WE

**Wohnbauflächenbedarf**

Wohnungsgröße im Zielzeitraum		100 qm	
Nettogeschossfläche			11,50 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk, Treppenhäuser etc.		30 %	
Bruttogeschossfläche			14,95 ha
realisierte Geschlossflächenzahl im Zielzeitraum		0,50	
Nettowoohnbauland			29,90 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.		30 %	
Bruttowoohnbauland			38,87 ha
Planungsspielraum	15 %	5,83 ha	

**Wohnbauflächenbedarf insgesamt 44,70 ha**

### **12.3 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf**

Methoden zur Gewerbe-  
flächenbedarfsermittlung

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Erwitte ist mit Hilfe einer Methode, die beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS)<sup>12</sup> Mitte der 80er Jahre entwickelt wurde, überschlägig errechnet worden.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf Gemeinde- wie auf Bundesebene außerordentlich schwer vorzuschätzen. Um zu ermitteln, wie der wirtschaftliche Werdegang der einzelnen Betriebe Flächen beansprucht, wird eine Verknüpfung zwischen den Beschäftigten und ihrer Arbeitsfläche hergestellt.

Komponenten der  
Berechnungsmethode

Die Ermittlung des voraussichtlich zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs dieser Berechnungsmethode setzt sich aus den Komponenten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf zusammen. Hiervon werden die Flächen, die durch Verlagerung oder Stilllegung freigesetzt und wieder als potenzielle Gewerbegebiete genutzt werden, abgezogen. Wichtigste Datengrundlage ist die Anzahl der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten.

Abwandlungen der  
Berechnungsmethode

Die Berechnungsmethode wird allerdings mit geringfügigen Abwandlungen herangezogen, da die der Methode zugrunde liegenden Basisdaten zur Standortmobilität von Betrieben bereits seit vielen Jahren nicht mehr aktuell erhoben werden. Hierdurch soll sowohl der Lage Erwitte außerhalb der Ballungszentren als auch den aktuellen Tendenzen Rechnung getragen werden. Außerdem wird die Methode angereichert um Zuschlagsfaktoren, die der aktuellen und spezifischen Standortsituation in Erwitte Rechnung tragen sollen. Zur inhaltlichen Verdichtung der Informationen soll eine Betriebsbefragung von repräsentativen ortsansässigen Betrieben durchgeführt werden.

Bei der Bedarfsermittlung werden nur die Arbeitsplätze der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in solchen Betrieben berücksichtigt, die üblicherweise in Gewerbegebieten und nicht in anderen Bauflächenkate-

---

<sup>12</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung; Dortmund; S. 23 ff.



goren gemäß Baunutzungsverordnung (Sondergebiet, Mischgebiet) unterzubringen sind. Entsprechend nicht berücksichtigt werden bspw. ein Teil der Dienstleistungsbetriebe, die ihren Standort in Mischgebieten in Ortskernen finden können. Es handelt sich also nur um Arbeitsplätze in Branchen, die schon aufgrund ihrer Immissionen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nur in Gewerbegebieten zulässig sind, also vor allem Arbeitsplätze des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Der Anteil an solchen Branchen nimmt in den letzten Jahren ab. Bedingt durch die verwobenen Produktionsprozesse und andere Faktoren ist jedoch auch in anderen Branchen, die nicht zwangsläufig auf Gewerbeflächen angewiesen sind (z.B. Handel und Dienstleistung) nach wie vor eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen festzustellen. Die folgende Aufstellung zeigt die Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitsplätze nach Branchen und den angenommenen Anteil der Betriebe, die zur Ausnutzung des Gewerbes bzw. zum Angebot ihrer Dienstleistung Gewerbeflächen benötigen:

Wirtschafts- abteilung	soz. Beschäftigte 2003	davon gewerbe- flächenbean- spruchend in %	absolut
Land- und Forstwirtschaft	61	0	0
Verarbeitendes Gewerbe	1.695	100	1.695
Baugewerbe	300	100	300
Handel	591	50	0
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	735	40	294
Sonstige	1.169	10	117
Gesamt	4.490	60	2.406

2.406 gewerbe-  
beanspruchende Beschäftigte

Die Aufstellung ergibt rund 2.406 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die Gewerbeflächen beanspruchen. Die ILS-Methode wird diesem unterschiedlichen Umfang der Gewerbeflächenbeanspruchung gerecht, indem die Beschäftigten der verschiedenen Wirtschaftszweige mit unterschiedlichen Anteilen in die Berechnung einbezogen werden. Da die ILS-Methode die Beschäftigten im Handel und Dienstleistungsbereich nur mit 40 % berücksichtigt, wird der Handel jedoch mit 50 % einbezogen. Denn soweit es sich um betriebsbezogene Dienstleistungen handelt, muss die Ansiedlung auch im Gewerbegebiet akzeptiert werden. Allgemein sollten Handels- und Dienstleistungsbetriebe jedoch zugunsten der Ortskernfunktionen nicht in Gewerbegebieten untergebracht werden.

Zu den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden ebenfalls die gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen hinzugerechnet. Die Arbeitslosenquote der Stadt Erwitte lag im Januar 2006 bei 11,2 %. Anteilsmäßig auf die 2.406 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten angerechnet ergeben sich zusätzlich 269 Personen. Arbeitslose und Beschäftigte bilden zusammen 2.675 gewerbeflächenrelevante Personen.

Flächenkennziffer

Im Sinne des grundsätzlichen gemeindeentwicklungspolitischen Zieles, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Erschließungskosten durch eine bessere Ausnutzung der Flächen zu minimieren, wird für die weiteren Berechnungen zunächst eine durchschnittliche FKZ von 250 qm / Beschäftigtem angesetzt.

#### **12.4 Bedarfskomponenten**

Der nachfrageorientierte Berechnungsansatz besteht grundsätzlich aus drei Bedarfskomponenten:

- Neuansiedlungsbedarf
- Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf
- Freisetzungen

Der Gesamtbedarf setzt sich aus der Summe der Einzelbedarfe der jeweiligen Komponenten zusammen. Vom Gesamtbedarf werden abschließend die Flächen, die durch Verlagerungen oder Stilllegungen (quasi neu entstehende Reserveflächen) freigesetzt werden, wieder abgezogen.

- **Neuansiedlungsbedarf:**

Der Neuansiedlungsbedarf wird ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (2.406) X Ansiedlungsquote (0,15 %) X dem Planungszeitraum (15 Jahre) X der Flächenkennziffer (250).

Neuansiedlungsbedarf

Die Ansiedlungsquote gibt an, wie viele Beschäftigte je 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigte jährlich in neuangesiedelten Gewerbe- und Industriebetrieben einen Arbeitsplatz finden.

- **Erweiterungsbedarf:**

Der Erweiterungsbedarf wird ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (2.406) X Verlagerungsquote (0,7 %) X dem Planungszeitraum (15 Jahre) X der Flächenkennziffer (250).

Erweiterungsbedarf

Die Verlagerungsquote gibt an, wie viele Beschäftigte je 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigte jährlich in verlagerten Gewerbe- und Industriebetrieben einen Arbeitsplatz finden.

- **Freisetzung**

Die stillgelegten Gewerblichen Bauflächen werden ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (2.406) X Freisetzungsquote (0,5 %) X dem Planungszeitraum (15 Jahre) X der Flächenkennziffer (125).

Freisetzung

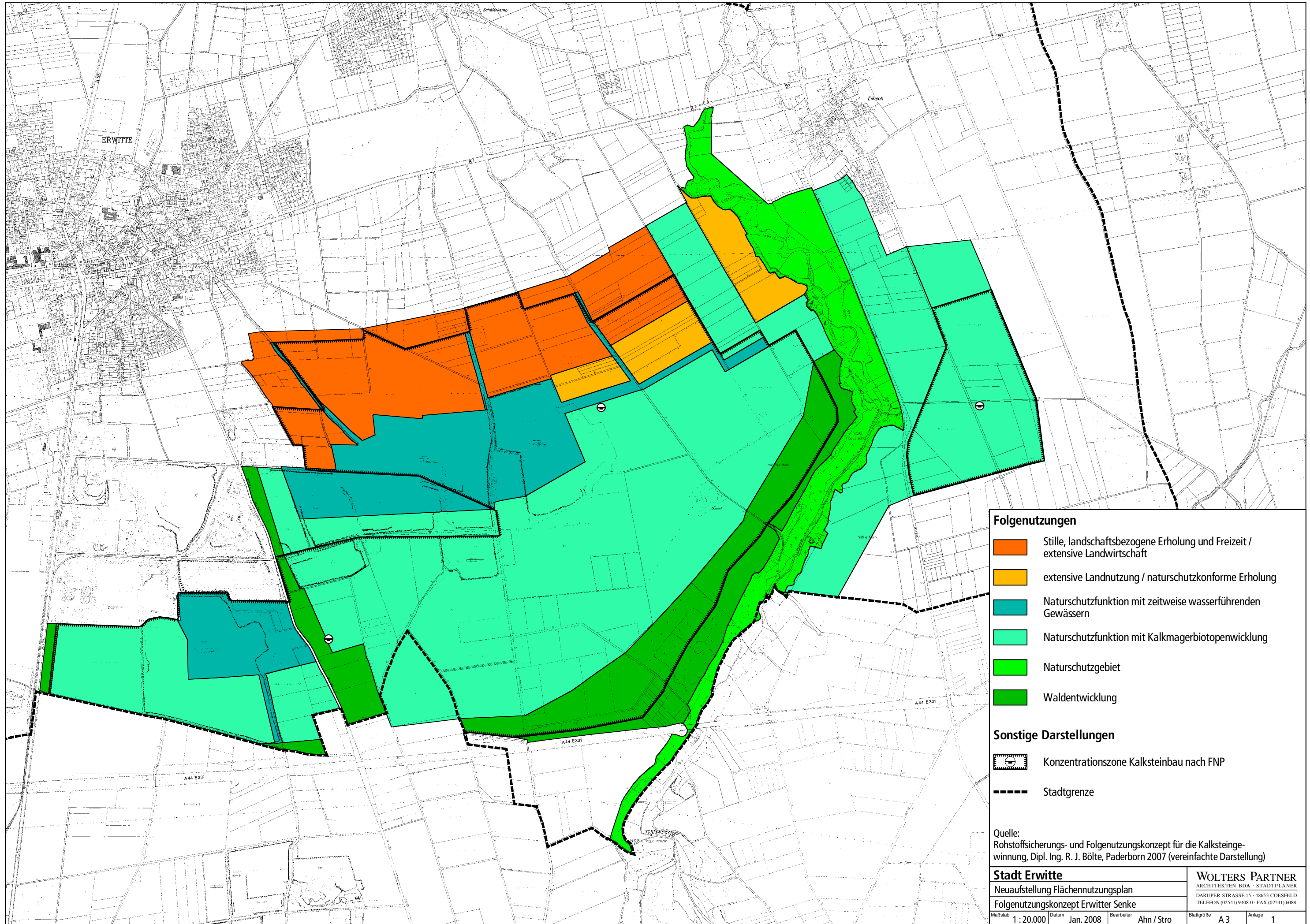
Die Freisetzungsquote lag im ursprünglichen GIFPRO-Modell bei 0,7, kann aber aufgrund der geringeren Stilllegungen reduziert werden. Da aufgegebene Standorte neben den häufig vorhandenen, für potentielle Nutzer oft durch weniger optimale Flächenbedingungen gekennzeichnet sind, wird die FKZ mit Hilfe eines Korrekturfaktors von 0,5 reduziert (250→125). Unter Berücksichtigung der nur beschränkten Wiederverwendbarkeit der freigesetzten Flächen sowohl unter quantitativen, als auch unter qualitativen Gesichtspunkten werden die stillgelegten Gewerbeflächen nur mit 25 % angerechnet.

- **Zuschläge:**

Zuschläge      Zuschläge sollen dazu dienen, Verfügungsengpässe sowie topographisch bedingte Besonderheiten zu umgehen und den besonders empfindlichen Landschaftsräumen, die für die Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten und eine entsprechende Durchgrünung erfordern, zu entsprechen. Daher wird ein Flexibilitäts- und Freiraumzuschlag von je 5 % angesetzt. Auf einen Topographiezuschlag wird verzichtet.

### **12.5 Gewerbeflächenbedarf**

Gewerbeflächenbedarf: 8 ha      Bis zum Jahr 2020 besteht ein Gewerbeflächen-Gesamtbedarf von  
Überhang von rund 6 ha      8,0 ha. Von dem rechnerisch ermittelten Bedarf sind die derzeit im FNP  
dargestellten Gewerbeflächen von 14,09 ha abzuziehen, so dass ein Überhang von 6,09 ha vorhanden ist.



**Folgenutzungen**

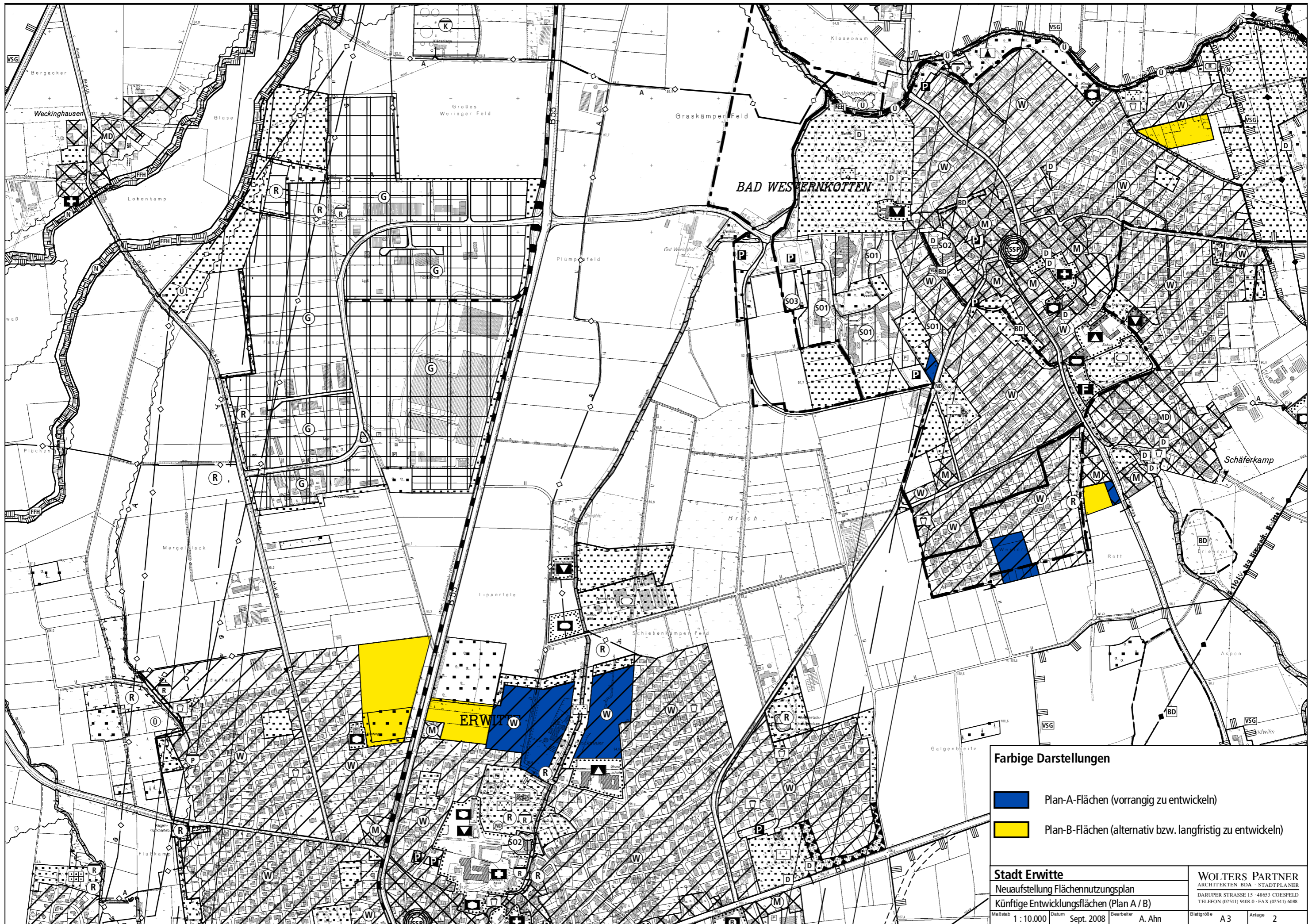
- Stille, landschaftsbezogene Erholung und Freizeit / extensive Landwirtschaft
- extensive Landnutzung / naturschutzkonforme Erholung
- Naturschutzfunktion mit zeitweise wasserführenden Gewässern
- Naturschutzfunktion mit Kalkmagerbiotopenwicklung
- Naturschutzgebiet
- Waldentwicklung

**Sonstige Darstellungen**

- Konzentrationszone Kalksteinbau nach FNP
- Stadtgrenze

Quelle:  
 Rohstoffsicherungs- und Folgenutzungskonzept für die Kalksteingewinnung, Dipl. Ing. R. J. Bölte, Paderborn 2007 (vereinfachte Darstellung)

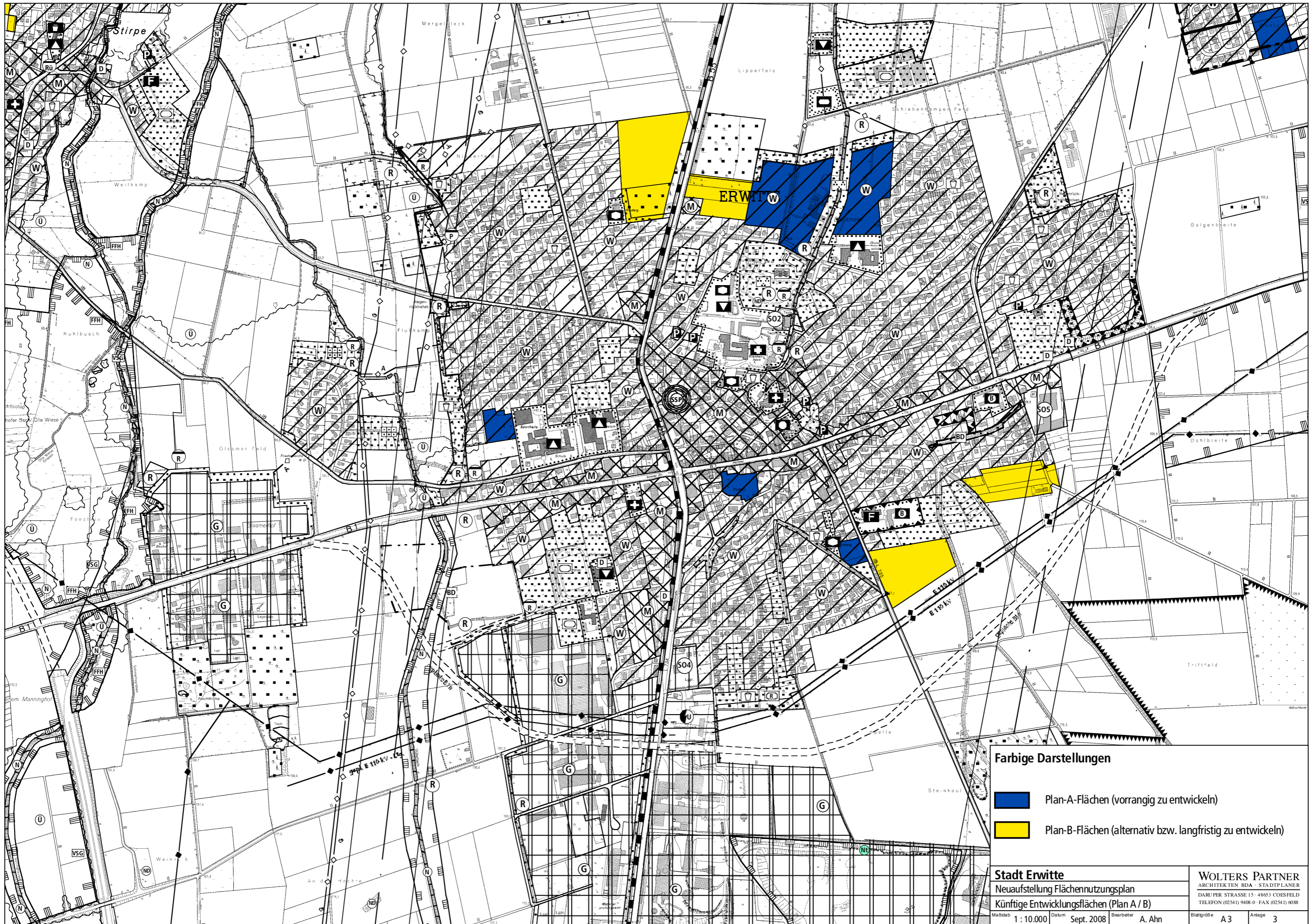
<b>Stadt Erwitte</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Neuaufstellung Flächennutzungsplan		ARCHITEKTEN · BDA · STADTPLANER	
Folgenutzungskonzept Erwitte/Senke		DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD	
		TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	
Maßstab	1 : 20.000	Datum	Jan. 2008
Bearbeiter	Ahn / Stro	Blattgröße	A 3
		Anlage	1



**Farbige Darstellungen**

- Plan-A-Flächen (vorrangig zu entwickeln)
- Plan-B-Flächen (alternativ bzw. langfristig zu entwickeln)

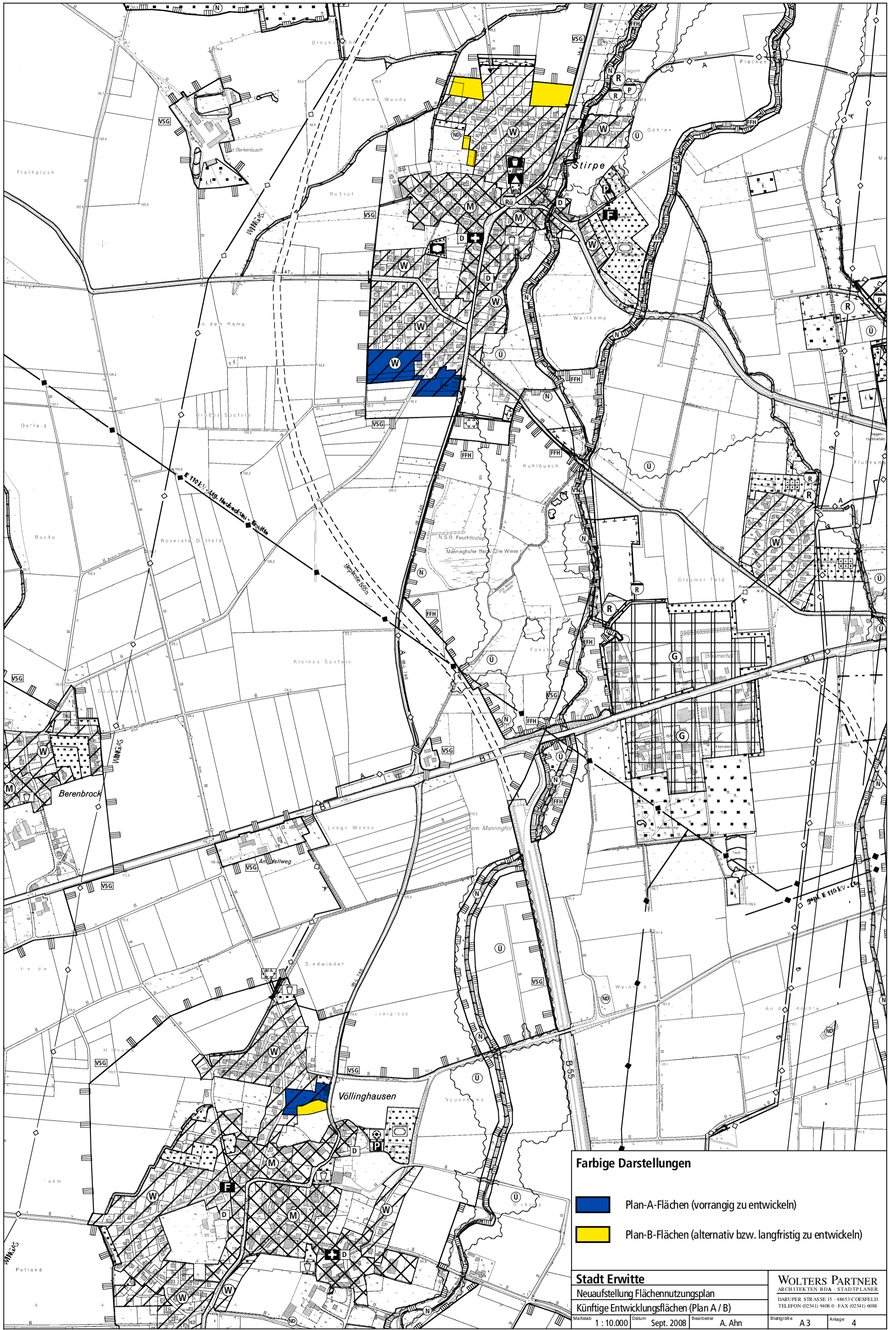
<b>Stadt Erwitte</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b> ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	
Neuaufstellung Flächennutzungsplan			
Künftige Entwicklungsflächen (Plan A / B)			
Maßstab	Datum	Bearbeiter	Blattgröße
1 : 10.000	Sept. 2008	A. Ahn	A3
			Anlage 2



**Farbige Darstellungen**

Plan-A-Flächen (vorrangig zu entwickeln)

Plan-B-Flächen (alternativ bzw. langfristig zu entwickeln)



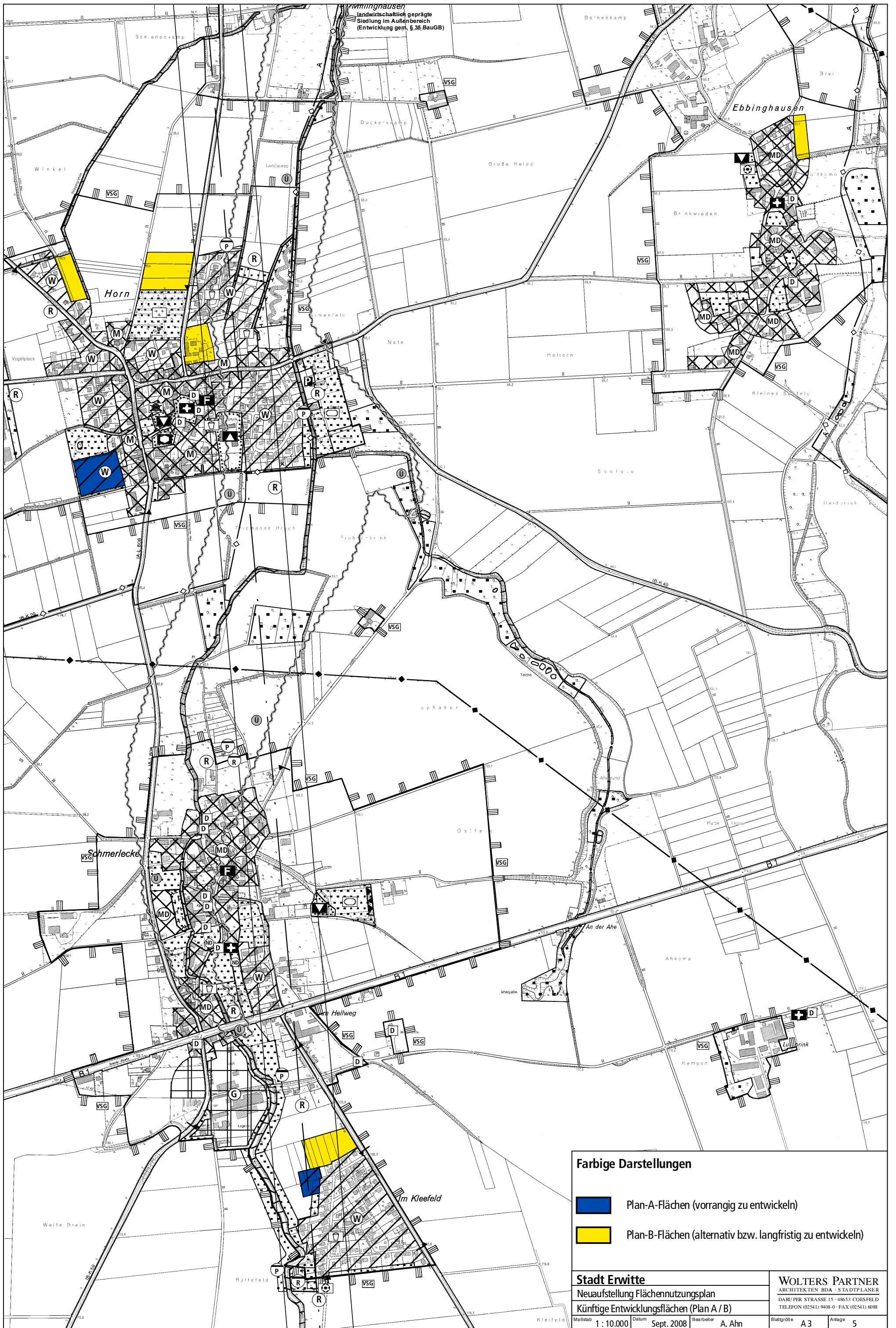
**Farbige Darstellungen**

- Plan-A-Flächen (vorrangig zu entwickeln)
- Plan-B-Flächen (alternativ bzw. langfristig zu entwickeln)

**Stadt Erwitte**  
 Neuaufstellung Flächennutzungsplan  
 Künftige Entwicklungsflächen (Plan A / B)  
 Maßstab 1:10.000 Datum Sept. 2008 Bearbeiter A. Ahn

**WOLTERS PARTNER**  
 ARCHITEKTEN BDA - STADTPLANER  
 DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD  
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088  
 Blattgröße A3 Anlage 4



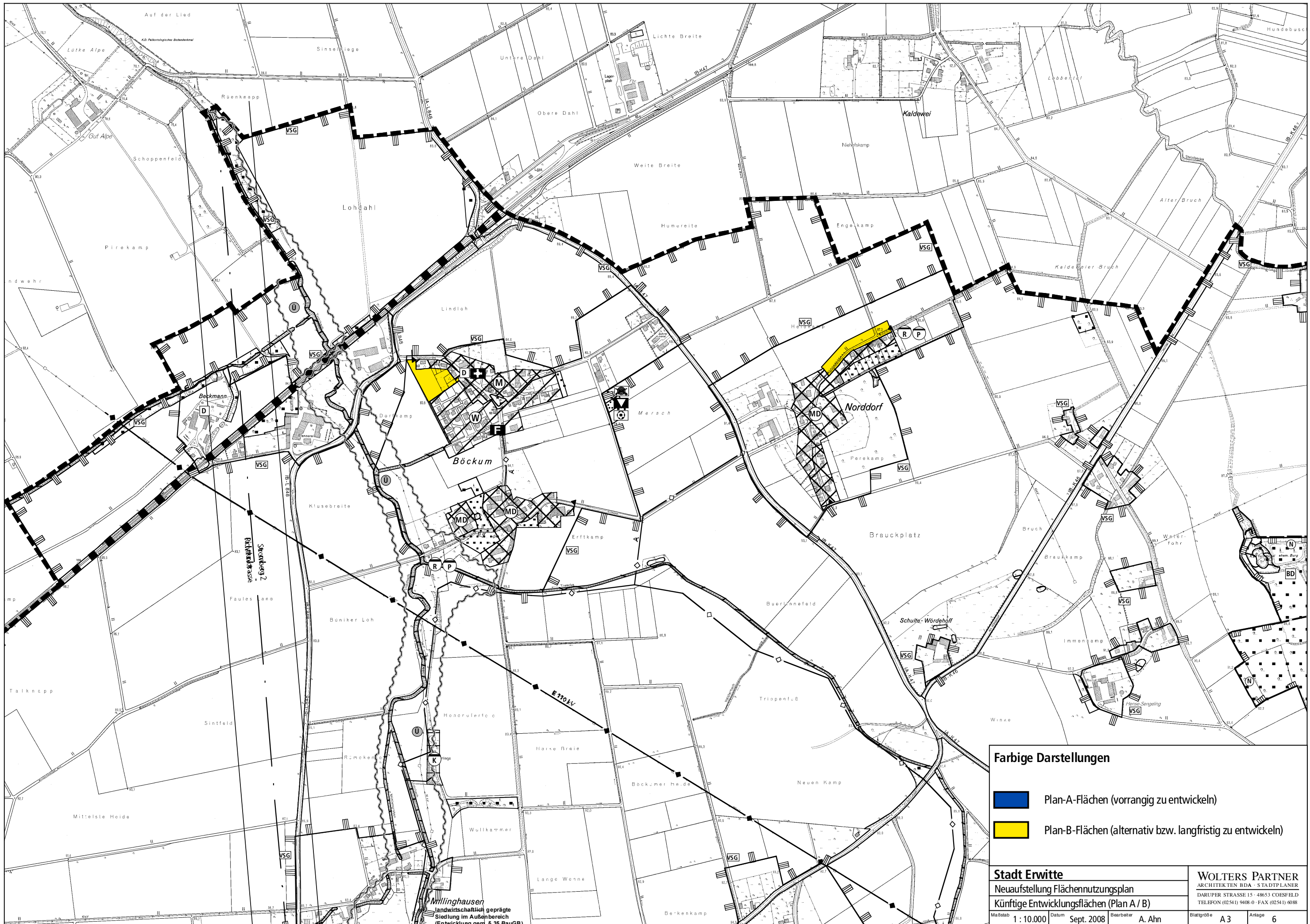


**Zimmighausen**  
 landschaftlich geprägte  
 Siedlung im Außenbereich  
 (Entwicklung gem. § 35, BauGB)

**Farbige Darstellungen**

- Plan-A-Flächen (vorrangig zu entwickeln)
- Plan-B-Flächen (alternativ bzw. langfristig zu entwickeln)

<b>Stadt Erwitte</b>		<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Neuaufstellung Flächennutzungsplan		ARCHITEKTEN · BDA · STADTPLANER	
Künftige Entwicklungsflächen (Plan A / B)		DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD	
Maßstab 1 : 10.000		TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	
Datum	Sept. 2008	Bearbeiter	A. Ahn
Blattgröße	A3	Anlage	5



**Farbige Darstellungen**

- Plan-A-Flächen (vorrangig zu entwickeln)
- Plan-B-Flächen (alternativ bzw. langfristig zu entwickeln)

<b>Stadt Erwitte</b>				
Neuaufstellung Flächennutzungsplan				
Künftige Entwicklungsflächen (Plan A / B)				
Maßstab	Datum	Bearbeiter	Blattgröße	Anlage
1 : 10.000	Sept. 2008	A. Ahn	A3	6

**Millinghausen**  
 landwirtschaftlich geprägte  
 Siedlung im Außenbereich  
 (Entwicklung gem. § 35 BauGB)

**WOLTERS PARTNER**  
 ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER  
 DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD  
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088