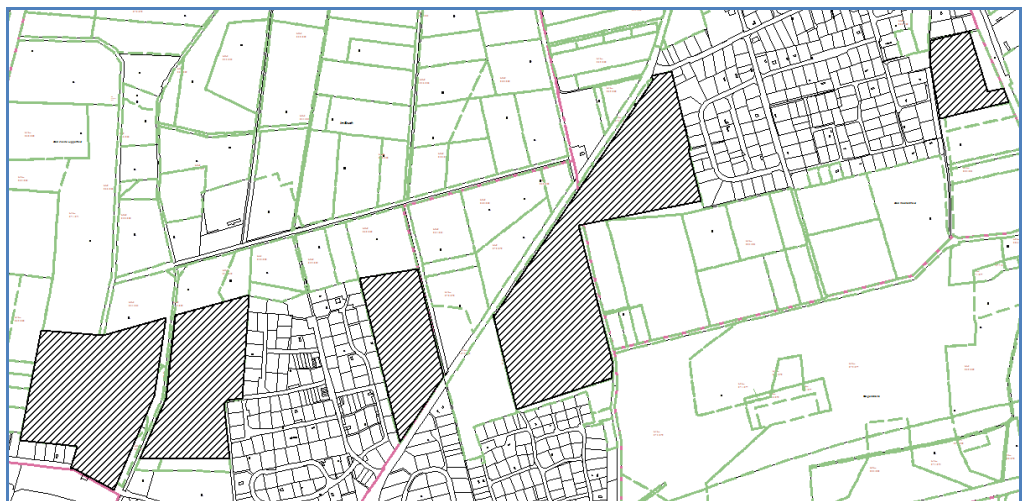


BEGRÜNDUNG ZUR 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT ERWITTE

August 2019

„WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT“



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

Nach Vorbefassung durch den Rat am 04.04.2019 wurde in der Sitzung des Planungs- und Gestaltungsausschusses am 11.04.2019 der Änderungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und das Verfahren eingeleitet. Die Stadt Erwitte beabsichtigt, durch das Änderungsverfahren drei „Flächen für die Landwirtschaft“, entlang der Westernkötter Straße, in den Größen 2,75 ha, 4,8 ha und 4,8 ha in „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu ändern. Als Kompensation werden zwei ca. 4,9 ha und 3,2 ha große „Wohnbauflächen“ entlang des Brockmeiers Wegs und des Brockbachs in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Zur Arrondierung der Mischbaufläche westlich der Aspenstraße soll eine „Fläche für die Landwirtschaft“ in Größe von 0,85 ha in „gemischte Baufläche“ umgewandelt werden.

2. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich mit den drei „Flächen für die Landwirtschaft“, die in „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden, befinden sich entlang der Westernkötter Straße nordöstlich von Erwitte und südwestlich von Bad Westernkotten. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, ebenso im Nordosten. Die Flächen gehen sonst in die freie Landwirtschaft über. Dieser Planteil umfasst einen Teil der Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstücke 705, 934, 76 und das gesamte Flurstück 82. Ebenso die Grundstücke der Gemarkung Erwitte, Flur 5, Flurstücke 240, 12, 13 und 671. Diese Flächen sind insgesamt 12,35 ha groß. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Um den Wohnbauflächenüberhang im Flächennutzungsplan nicht über das notwendige Maß hinaus zu vergrößern werden die Flächen entlang des Brockmeiers Wegs und des Brockbachs, am nördlichen Stadtrand von Erwitte, in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt. Diese Flächen grenzen im Süden an Wohnbebauung. Umfasst wird dieser Teil des Plangebietes von Teilen der Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 5, Flurstücke 71, 199, 197 und 234. Diese Flächen umfassen insgesamt 13 ha und werden derzeit als landwirtschaftliche- und Wiesenfläche genutzt. Die „gemischte Baufläche“ liegt südlich von Bad Westernkotten, westlich an der Aspenstraße und südlich des Holunderwegs. Dieser Planteil umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 242. Diese Fläche ist 0,85 ha groß und wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

3. PLANUNSGRUNDLAGE

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar.

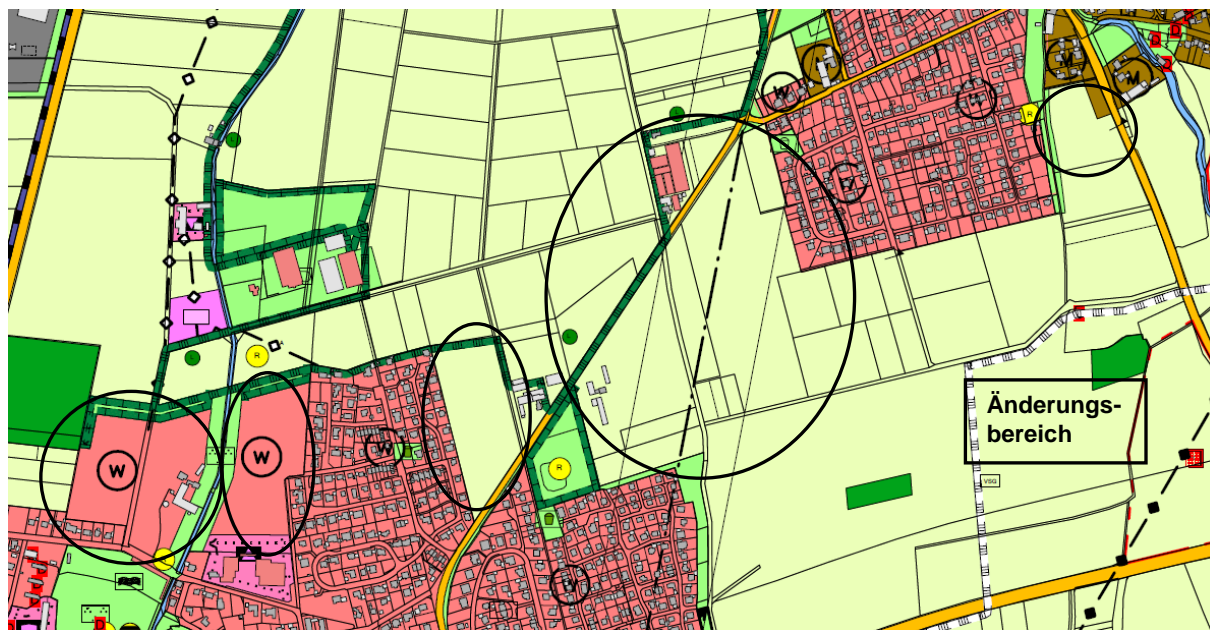
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für die Änderungsbereiche („gemischte Baufläche“ an der Aspenstraße und „Wohnbaufläche“ entlang der Westernkötter Straße) „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche“ dar, lediglich die neuen „Flächen für die Landwirtschaft“ entlang des Brockmeier Wegs sind als „allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Es ist kein Änderungsverfahren für den Regionalplan erforderlich.



Auszug aus dem Regionalplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte aus dem Jahre 2009 sind die Bereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Wohnbaufläche“ dargestellt. Daher ist für den beabsichtigten Tausch der Flächen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde angefragt, ob die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Mit Schreiben vom 02.07.2019 teilt die Bezirksregierung mit, dass die Planungsabsicht mit § 34 Abs. 1 LPlG vereinbar ist.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ umfasst das gesamte Plangebiet. Die Flächen werden als Entwicklungsziel 1 (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten

Landschaft) und Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen) dargestellt.

Das annähernd 11.184 qkm große **Landschaftsschutzgebiet Erwitter Bruch (LSG-4316-007)** befindet sich nördlich des Änderungsbereichs entlang des Brockmeiers Wegs und des Brockbachs. Es handelt sich bei dem LSG um eine zusammenhängende Fläche, zwischen Bad Westernkotten im Norden und Erwitte im Süden und grenzt an die Westernkötter Straße im Osten.

4. PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Nach der städtischen Vermarktung der Baugebiete „Weierstraßweg“ und „Martin-Lutter-Ring“ kann die Stadt Erwitte Bauwilligen in den Stadtteilen Bad Westernkotten und Erwitte keine Grundstücke mehr anbieten.

Die Kernstadt Erwitte ist im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich geprägt von Industrie und Gewerbe. Diese Strukturen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stetig verfestigt und vergrößert. Der Ortsteil Bad Westernkotten ist im westlichen Bereich geprägt vom Kurbetrieb und im nördlichen Bereich existieren landwirtschaftliche Betriebe. Östlich von Bad Westernkotten liegt das Naturschutzgebiet (NSG) Muckenbruch. Des Weiteren existieren im Bereich des Schäferkamps landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Weiterhin liegt das gesamte Stadtgebiet in Mitten des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde. Dieses Vogelschutzgebiet von Unna bis Paderborn unterliegt seit 2004 aufgrund der herausragenden Bedeutung für einzelne Vogelarten als zusammenhängendes, annähernd 500 qkm großes Schutzgebiet dem höchsten europäischen Naturschutz-Status nach der Vogelschutz-Richtlinie. Als Brutgebiet u.a. der hochgradig gefährdeten Arten Wiesenweihe, Rohrweihe, Rotmilan, Wachtelkönig und Rastgebiet für zahlreiche wandernde Vogelarten wird das Vogelschutzgebiet als essentiell für den Erhalt der Bestände dieser Arten angesehen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen in beiden Ortsteilen stellt sich die grundsätzliche Frage nach zukünftigen, potentiellen nachhaltigen Wachstumsmöglichkeiten unter Berücksichtigung eines Zeithorizontes von mehr als 20 Jahren. Die Stadt Erwitte geht auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren noch von einer spürbaren Nachfrage nach Baugrundstücken aus. Derzeit sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte sowohl in Erwitte als auch Bad Westernkotten noch potentielle Baulandflächen ausgewiesen. Allerdings sind diese Potentiale relativ beschränkt und bilden bei der derzeitigen Nachfrage nach städt. Bauplätzen allenfalls einen Zeithorizont von ca. 10 Jahren ab, obwohl beide Ortsteile von der Regionalplanung als Siedlungsschwerpunkte festgesetzt sind. Weiterhin sind Teilflächen dieser Potentiale auch nicht zu realisieren, da seitens der Eigentümer ein Verkauf nicht in Frage kommt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind weder in Erwitte noch in Bad Westernkotten größere Potentialflächen für die Ausweisung von Bauflächen vorhanden. Um auch den zukünftigen Generationen weiterhin die Möglichkeit zu geben, in Erwitte und Bad Westernkotten zu bauen, ist abzuwägen, ob die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Westernkötter Straße zukünftig in Wohnbauflächen umzuwandeln sind. Dieses potentielle Wachstum wäre allerdings nur zu realisieren, wenn der vorhandene bestandsgeschützte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb im Bereich der Westernkötter Straße die Viehhaltung an eine andere Stelle im Nahbereich der Kernstadt ausgliedern würde. Die dazu erforderlichen Rahmenbedingungen werden verwaltungsseitig gerade erarbeitet.

Der räumliche Korridor zwischen Erwitte und Bad Westernkotten bietet demnach die einzige Möglichkeit, dass sowohl die Kernstadt als auch Bad Westernkotten noch zukünftig erhebliche Wachstumspotentiale haben, zumal der Korridor in weiten Teilen keinen naturschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegt.

Die Baugebiete sind für den individuellen Ein- bis Zweifamilienhausbau vorgesehen, da das die Wohnform ist, die in einer ländlich geprägten Region überwiegend nachgefragt wird. Mit

verschiedenen Flächeneigentümern sind inzwischen erste Gespräche geführt worden. Sie haben ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft erklärt und sind mit dem städtischen Vermarktungsmodell einverstanden.

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Plangebiete soll über die „Westernkötter Straße“ bzw. der „Aspenstraße“ erfolgen. Von da aus gibt es eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Entwässerung des Plangebiet muss gemäß § 51 a LWG im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann über die geplante SW-Kanalisation an das vorhandene Kanalisationsnetz in angrenzenden Straßen angeschlossen werden, von wo es zur Zentralkläranlage Erwitte geleitet wird. Das gesammelte Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt dem nächst erreichbaren Vorfluter zugeleitet. Eine Entwässerungsvorplanung wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

6. NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Vorfeld zu dieser Änderung hat die Stadt Erwitte eine Vermeidung bzw. eine Minimierung der möglichen Eingriffe geprüft. Die Gemeinden haben bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Um die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigen zu können, bedarf es einer sachgerechten Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe und deren Kompensation.

Für die 12,35 ha großen Flächen entlang der Westernkötter Straße sind voraussichtlich ca. 6 ha als Ausgleichsfläche erforderlich. Da es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um eine Perspektivplanung handelt, werden in diesem Verfahrensschritt noch keine konkreten Kompensationsflächen benannt. Deren exakte Größe hängt ferner von der verbindlichen späteren Bauleitplanung ab. Eine detaillierte Berechnung für den Ausgleich wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung für den Neubau der B55n ist das Gebiet um die Westernkötter Straße bereits auf Artenschutz untersucht worden. Neben der Breitflügelfledermaus, dem großen Abendsegler und der Zwergfledermaus, sind auch der Steinkauz und der Kiebitz bereits nachgewiesen worden. Weitere Untersuchungen finden im weiteren Bauleitplanverfahren statt.

7. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht bekannt.

Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520)

unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Erwitte, im August 2019