

1. Plangebiet

Das Plangebiet in der Flur 4 der Gemarkung Bad Westernkotten liegt beiderseits der Antoniusstraße am nordöstlichen Ortsrand von Bad Westernkotten und ist ca. 2,9 ha groß.

Die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft entlang des Bachlaufes 'Flachsrotte'. Im Norden verläuft die Grenze, im Westen beginnend, bis ca. 10 m hinter einem Weg nach Nordosten, verspringt um ca. 55 m nach Süden und verläuft danach in einem Abstand von ca. 35 m parallel zur Antoniusstraße bis zu östlichen Grenze, die entlang eines Weges nach Süden bis zur Antoniusstraße, dann mit einem Versprung nach Osten und wieder entlang eines Weges ca. 35 m nach Süden führt. In einem Abstand von ca. 35 m parallel zur Antoniusstraße befindet sich die südliche Grenze des Plangebietes. Teile der nörd-, öst- und südlichen Grenze stimmen mit der Grenze des Landschaftsplanes I für den Kreis Soest überein.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Planteil ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Für den o. g. Bereich besteht seit 1966 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Laufe der Jahre, nach der Bebauung einzelner Grundstücke, hat sich gezeigt, daß die damaligen Festsetzungen nicht ausreichen, um für dieses Gebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten.

Daraufhin hat der Rat der Stadt Erwitte am 02.02.89 die Aufhebung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 2 "Antoniusstraße-Ost" und gleichzeitig die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit gleichem Titel beschlossen. Ziel dieses neuen Bebauungsplanes soll es sein, durch Festsetzungen u. a. der Wohneinheiten in Gebäuden, der Garagen und Stellplätze, sowie der Gestaltung, die bisherigen unerwünschten Strukturen bei weiteren Bauvorhaben zu verhindern.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes liegen nach Norden, Osten und Süd-Osten die Naherholungsbereiche des Kurortes in Form von fußläufig erschlossenen Freiflächen (Wälder, Wiesen), während sich im Westen und Süden die Wohnbaugebiete des Ortsrandes von Bad Westernkotten anschließen.

Das innere Plangebiet wird über die "Antoniusstraße" erschlossen, an der zum jetzigen Zeitpunkt beidseitig 14 vorhandene Gebäude und 7 geplante Gebäude liegen.

Hinter der Häuserzeile liegen private Grünflächen, die durch eine öffentliche Grünfläche im westlichen Planbereich ergänzt werden. Teile des Bebauungsplangebietes liegen in der Überschwemmungszone der "Gieseler" und "Flachsröte" und innerhalb des Landschaftsplanes I für den Kreis Soest. Beide Grenzen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit eingeschränkten Nutzungen festgesetzt werden. Die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu erhalten.

In dem geplanten Bereich sollen Baukörper entstehen, die durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, der Geschosßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 und der Firsthöhe (FH) auf max. 12,0 m bei einer max. Zweigeschossigkeit einen einheitlichen Rahmen erhalten und sich dadurch zu einer homogenen Straßenrandbebauung entwickeln können. Gleichzeitig wird über die geplante GRZ- und GFZ-Werte ein sparsamer Flächenverbrauch erreicht.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen, in Verbindung mit einer offenen Bebauung, führt zu einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, die durch die Festsetzung von max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zusätzlich eingeschränkt werden. Mit der Begrenzung der Wohnheiten wird einer teilweise bereits eingetretenen Entwicklung zu Mehrfamilienwohnhäusern (4 und mehr) entgegengesteuert, die für diesen Bereich nicht gewollt ist, da dies zu ungeordneten Verhältnissen für den ruhenden Verkehr, zunehmenden Immissionsbelastungen für die Anwohner und verunstaltenden Anbauten und Baukörpervolumen führt.

Die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt und soll zu einer naturnahen Abrundung des Gebietes führen.

Zwei schützenswerte Bäume sollen durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden. Somit ermöglicht die Einbindung der Bebauung in die großen privaten und öffentlichen Grünflächen, mit dem Übergang zum Außenbereich, den Bewohnern ein attraktives Wohnen in natürlicher Umgebung.

Regelungen über Garagen- und Stellplatzstandorte, die in Anlehnung an die überbaubaren Flächen geplant sind, bewirken eine sparsame Flächenversiegelung und betonen die Entwicklung zu einem geschlossenen Straßenabschnitt.

6. Gestaltungskonzept

Das gesamte Plangebiet soll durch die Festsetzung der Dachformen als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, sowie einer traufenständigen Firstrichtung, als in sich geschlossene Straßenrandformation, den Abschluß des Ortsrandes bilden.

Die durchgehende Traufenständigkeit bewirkt zudem einen ruhigen Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung.

Dachgauben sind in eingeschränkter Form zulässig und sollen die Dachflächen beleben, wobei die Eindeckung in Abstimmung mit dem Hauptdach erfolgen muß.

Der Straßenraum wird durch die Anordnung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken in einzelne Abschnitte mit Erweiterungen und Verengungen geteilt, so daß es, unter Einbeziehung der vorhandenen Baukörper, nicht zu einer eintönigen und linienhaften Fassadenreihe kommt.

7. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Antoniusstraße, die den Zugang zu jedem einzelnen Grundstück ermöglicht und durch Verkehrsregelungen reine Anliegerfunktion übernimmt.

Am Ende der Antoniusstraße soll durch den teilweisen Ausbau eines Wirtschaftsweges eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und mittelgroße LKW's geschaffen werden.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Immissionen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes nicht belastet, so daß Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb Wieneke hat seine Nutzung erheblich eingeschränkt, so daß von diesem keine Immissionen mehr auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

9. Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerkes.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über das vorhandene Kanalsystem in der Antoniusstraße.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im geplanten Quellenschutzgebiet "Bad Westernkotten" in der geplanten Zone III. Bei den Bauvorhaben dürfen keine Baustoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht. Bei der Erstellung der Parkplatzanlagen sind die Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

10. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt. Eine Fläche für die Stromversorgung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereiche vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761 / 4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DschG).

15. Bürgerbeteiligung

Um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichten zu können, hat dieser in der Zeit vom 04.03.1991 bis 26.03.1991 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Durch eine öffentliche Bekanntmachung wurde hierauf hingewiesen.