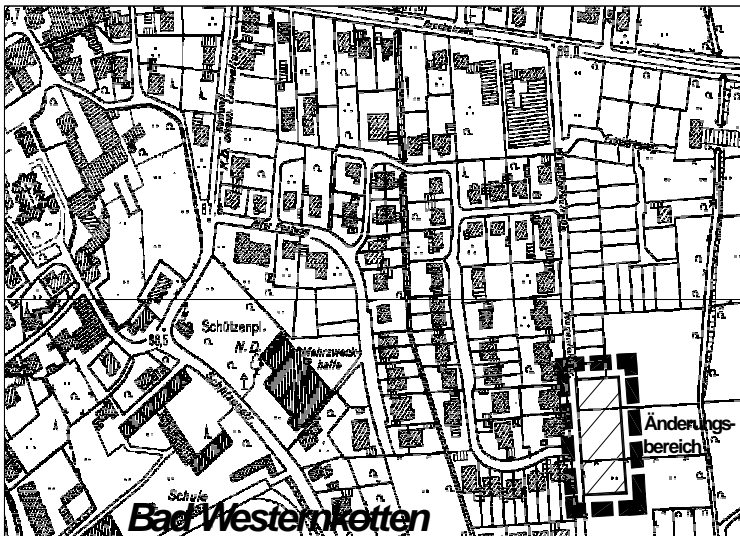


Begründung einschließlich Umweltbericht  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 25

**„Östlich der Wagenfeldstraße“,  
1. Änderung**



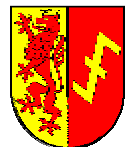
---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Juni 2003

Verfahrensstand:  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
und frühzeitige Bürgerbeteiligung

---

Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 01.04.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ beschlossen.

### A) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt östlich der Wagenfeldstraße am Rande von der bebauten Ortslage von Bad Westernkotten. Es umfasst Teilbereiche aus den Grundstücken Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstücke 905, 151 und 150. Die neu auszuweisende „Wohnbaufläche“ hat eine Größe von etwa 2.900 m<sup>2</sup>. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist zur Zeit landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche und Grünland), ohne hohen ökologischen Wert.

Die Bebauung entlang der Wagenfeldstraße ist zweckmäßig, da es sich dabei um einen sinnvollen Abschluss des Ortsrandes handelt und die Bebauung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße erfolgen soll. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

### B) BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Erwitte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Daher ist der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz werden bei der Bezirksregierung z.Zt. abgefragt.

### C) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Das nördlich des Änderungsbereiches angrenzende Wohnbaugebiet „Östlich der Wagenfeldstraße“ ist fast vollständig bebaut. Diese Erweiterungsfläche bietet sich zur Bebauung an, auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich, da das Plangebiet durch die Wagenfeldstraße verkehrsmäßig bereits erschlossen ist. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren.

### D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der umliegenden Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzung einer **eingeschossigen Bauweise** als **Einzel- und Doppelhäuser** und der Festsetzung einer **Grundflächenzahl von 0,3** wird die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf diese Grundstücke übertragen. Um den unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur maximal **2 Wohneinheiten** (pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte) in den Wohngebäuden zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der max. **Firsthöhe** gesteuert. Für eingeschossige Gebäude gilt eine Firsthöhe von max. 10,50 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Spezielle **Dachformen** werden nicht festgesetzt, ausgeschlossen sind allerdings Flachdächer, da nur geneigte Dächer mit mind. 20° Neigung erlaubt sind. **Dachgauben** sind nur bis zur halben Länge der dazu gehörenden Hauptdachfläche zulässig.

## **E) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Wagenfeldstraße. Allerdings müssen für diesen Erweiterungsbereich noch Erschließungsanlagen für die Ver- und Entsorgung (Trennsystem) errichtet werden. Da die Wagenfeldstraße bereits endausgebaut ist, wird innerhalb des Plangebietes eine Verkehrsfläche entlang der Wagenfeldstraße festgesetzt, in der die Erschließungsanlagen gelegt werden. Die Verkehrsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt als Fußweg ausgebaut.

Für den Fall, dass in Zukunft auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche bebaut werden können, wird in dieser Bebauungsplanänderung bereits eine Verkehrsfläche für die Erschließung des östlichen Bereiches vorgesehen.

Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

In dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

## **F) IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Ausbreitungsrechnung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen durchgeführt. Die Abgrenzung des Planungsgebietes wurde auf der Grundlage der damals durchgeführten Immissionsberechnung nach der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) festgelegt. Auf der südlich gelegenen, jetzt zu ändernden Fläche, wurde seinerzeit der prognostizierte Immissionsrichtwert der GIRL von 10 % der Jahresstunden in der zu beurteilenden Fläche im jetzigen Zustand überschritten. Eine Rastermessung mit 52 Begehungen durch Probanden über einen Zeitraum von einem halben Jahr sollte nun klären, wie hoch die tatsächliche Immissionsbelastung auf der o.g. Fläche ist und welche Bereiche in Zukunft noch bebaut werden können.

Die Rastermessung hat nun ergeben, dass im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes der Immissionsrichtwert der GIRL von 10 % der Jahresstunden (Richtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“) nicht überschritten wird, so dass aus Immissionsschutzsicht in dem Änderungsbereich gebaut werden kann.

## **G) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als Eingriff sind die Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu berücksichtigen. Für die Bewertung der Eingriffe wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen.

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		<b>Versiegelte Fläche</b>			
	1.1	Trafostation der VEW	18	0	0
3.		<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>			
	3.2	Acker	1.840	2	3.680
	3.2	Intensivgrünland	1.046	4	4.184
		<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>2.904</b>		<b>7.864</b>
<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen</b>			
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ 0,3	763	0	0
	1.3	50% GRZ, teilw. versiegelt	382	0,5	191
	1.1	Straßenverkehrsfläche	343	0	0
	1.1	Trafostation der VEW	18	0	0
4		<b>Grünflächen</b>			
	4.2	Nicht überbaubare Fläche, Ziergarten,	1.398	2	2.796
		<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>2.904</b>		<b>2.987</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):</b>					<b>- 4.877</b>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet ein Defizit von 4.877 Werteinheiten. Das entspricht der Aufwertung einer Ackerfläche (Grundwert 2) zu einer Gehölzfläche (Grundwert 6) von 1.219 m<sup>2</sup>. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ wurde ein Überschuss von 7.125 Werteinheiten berechnet. Diese Werteinheiten werden durch die Umwandlung von ca. 300 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche in Wohnbaufläche in der Erweiterung des Bebauungsplanes um ca. 1.200 Werteinheiten reduziert, so dass insgesamt ein Überschuss von 5.925 Werteinheiten aus dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagen-

feldstraße“ einem Defizit von 4.877 Werteinheiten aus der Erweiterung gegenüberstehen. In der Gesamtbilanz besteht somit ein Überschuss von 1.048 Werteinheiten.

## **H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können 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: 02761-2466) 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)

## **I) UMWELTBERICHT**

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen. Diese soll auf einer Fläche stattfinden, die bereits durch die Wagenfeldstraße erschlossen ist, aber im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ aufgrund zu hoher rechnerisch ermittelter Geruchsimmissionen nicht bebaut werden konnte. Aufgrund einer Rastermessung mit 52 Begehungen durch Probanden über einen Zeitraum von einem halben Jahr konnte nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Immissionsbelastung auf der jetzt überplanten Fläche nicht den Grenzwert für „Allgemeine Wohngebiete“ überschreitet. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes, aber auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Vorhaben belastet die Anwohner nur sehr geringfügig aufgrund eines leicht erhöhten Verkehrsaufkommens. Da sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung der umgebenden Bebauung anpassen und mit einer Grundflächenzahl von nur 0,3 bebaubar sind, ist die ästhetische und optische Beeinträchtigung zu vernachlässigen.

Der Änderungsbereich wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Seltene oder bedrohte Tiere und Pflanzen kommen aufgrund der jetzigen Nutzung und der Nähe zur Wohnbebauung nicht vor. Durch das geplante Vorhaben wird es nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch das Vorhaben aufgrund der geringen Flächengröße als sehr gering zu bewerten. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich das geplante Bauvorhaben in der Höhe und im Volumen dem benachbarten Gebäuden angepasst.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Verdichtung des Ortsrandes handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigen Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Sachgüter bestehen in Form landwirtschaftlicher Nutzfläche, die einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Der Verlust der Substanz wird durch den finanziellen Erlös beim Verkauf der Flächen ausgeglichen.

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind insgesamt als nur sehr gering zu bewerten.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Da es sich bei den Vorhaben um die Verdichtung einer offenen, bereits verkehrsmäßig erschlossenen Flächen am östlichen Ortsrand von Bad Westernkotten handelt, wäre die Alternative weitere Ausweitung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich. Die überbaubare Fläche wurde auf das nur unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.

Jede städtebauliche Planung stellt einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, den Ortsrand zu verdichten. Die Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind nicht oder nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Durch den Überschuss an Ausgleichfläche im Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung entstehen können, sind nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Erwitte, im Juni 2003