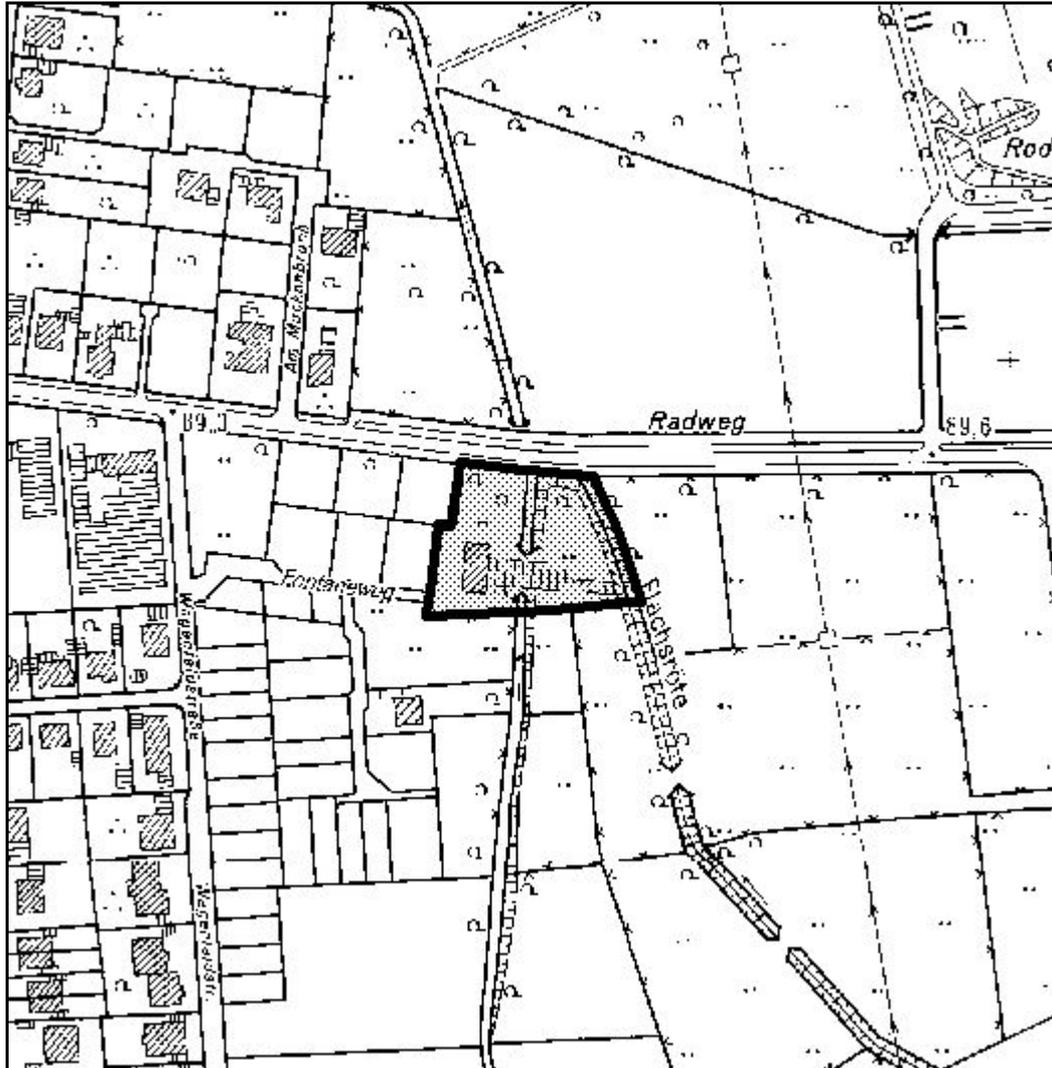


Begründung und Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ / 2. Änderung
der Stadt Erwitte im Ortsteil Bad Westernkotten

Soest, im August 2004



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass für diese 2. Änderung des Bebauungsplans ist die notwendig gewordene Verlegung des Schießstandes, der derzeit an der Bruchstraße liegt, auf die Fläche südlich der bereits bestehenden Sportfläche am Hockelheimer Weg. Durch die Verlegung des ehemaligen Sportplatzes an der Bruchstraße und die Überplanung der Fläche in dem Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ mit Wohnhäusern wurden seinerzeit Überlegungen angestellt, den Schießstand mit Schallschutzmaßnahmen auszustatten, um auf der direkt benachbarten Fläche das Wohnen nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der hohen Kosten für die Schallschutzmaßnahmen wurden dann jedoch Konzepte entwickelt, die den Neubau eines gleichwertigen Schießstandes, unter Berücksichtigung möglicher öffentlicher Mittel, vorsahen. Da die öffentlichen Mittel in Aussicht gestellt wurden und das jetzige Grundstück des Schießstandes, unter der Bedingung der Kostenneutralität, einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, hat sich die Stadt Erwitte dazu entschlossen, den Schießstand in den Bereich der Sportanlage am Hockelheimer Weg zu verlegen.

Die durch die Verlegung des Schießstandes frei werdende Fläche an der Bruchstraße soll nun durch die o.g. Änderung des Bebauungsplans im westlichen Bereich einer ergänzenden Wohnbebauung zugeführt werden, während der östliche Teil durch Anpflanzungen entlang der Flachsstraße neu gestaltet werden soll, um den Ortsrand von Bad Westernkotten an dieser Stelle wirkungsvoll und naturnah abzurunden.

Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die städtebaulichen und ökonomischen Belange wie auch die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen. Ziel dieser Planänderung soll es nun sein, die zukünftigen Bauwünsche der Anlieger mit den örtlichen Gegebenheiten stadtplanerisch sinnvoll abzuwägen und zu konkretisieren.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 3925 m² liegt im Osten von Bad Westernkotten südlich der K 56 Bruchstraße

Die Grenze der Bebauungsplanänderung verläuft im Westen und Süden entlang der bestehenden Bebauungsplangrenze, im Norden entlang der Bruchstraße und im Osten entlang des Bachlaufs der Flachsstraße

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

1.3. Bestehende Verhältnisse

Im Änderungsbereich liegt die Schießhalle, die im Westen z. T. auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen und im Osten z. T. auf einer Fläche für die Landwirtschaft liegt. Der Zugang erfolgt über den Fontaneweg aus dem bestehenden Bebauungsplangebiet. Ein Bach verläuft in Nord-Süd-Richtung, teilweise verrohrt, unter diesem Gebäude her. Der Bachlauf der Flachsstraße fließt am östlichen Rand nach Norden. Das gesamte Areal ist stark eingegrünt.

Außerhalb des Änderungsbereichs schließen sich nach Westen und Norden die bebauten Gebiete Bad Westernkottens an. Im Süden liegt die Entwicklungsfläche des ursprünglichen Bebauungsplans und im Osten schließt sich das Naturschutzgebiet „Muckenbruch“ an.

2. Bauleitplanerische Vorgaben

2.1. Landes- und Regionalplanung

Der Bereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der GEP weist östlich von Bad Westernkotten auf Bereiche für den Schutz der Natur hin.

2.2. Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der o.g. Bebauungsplanänderung entsprechen nicht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erwitte. Der Bereich ist bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll durch eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, in eine Wohnbaufläche gem. § 5 (2), Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1), Nr. 1 BauNVO und in eine Entwicklungsfläche gem. § 5 (2), Nr. 10 BauGB geändert werden.

3. **Bauleitplanung und Gestaltung**

3.1. Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan wird auch im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Ortsrand nicht übermäßig zu verdichten, sind in diesem Bereich nur zwei überbaubare Flächen angeordnet, um den parkähnlichen Charakter zu erhalten und um auch einer finanziell gutgestellten Bauherrenklientel die Möglichkeit zu geben, an exponierter Stelle in Bad Westernkotten zu bauen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind durch die offene, eingeschossige Bauweise verschiedene Gebäudetypen entwickelbar. So können, bei einer max. ausnutzbaren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und den ortstypischen Sattel- und (Krüppel)-Walmdächern mit Dachneigungen bis max. 45°, zusammen mit den Vorschriften für den Drempel- und Dachgaubenaufbau, bauliche Anlage entstehen, wie man sie auch in der näheren Umgebung wiederfindet und das Ortsbild prägen.

Das zukünftige Bauland soll durch eine schon tlw. bestehende Eingrünung entlang der Bruchstraße und der Flachsroße den östlichen Ortsrand von Bad Westernkotten als dominantes Ortseingangstor gestalten und einen naturnahen Übergang zum Naturschutzgebiet „Muckenbruch“ formen.

3.2. Verkehrerschließung

Die Anbindungen des Änderungsbereichs an das örtliche Straßennetz soll über die Bruchstraße und den Fontaneweg erfolgen.

3.3. Ver- und Entsorgung

3.3.1. Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

3.3.2. Trink- und Brauchwasser

Der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Lörmecke Wasserwerke wird sichergestellt.

3.3.3. Regen- und Abwasser

Der Ortsteil Bad Westernkotten hat ein gut funktionierendes Abwasser-Trennsystem mit Anschluss an die Zentralkläranlage, in das auch das anfallende Regen- und Abwasser aus dem o.g. Bebauungsplangebiet eingeleitet werden soll.

3.3.4. Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger den Änderungsbereich an die Versorgungsnetze anschließen.

3.4. Immissionsschutz

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Emissionen des Verkehrs der Bruchstraße und des Schusslärms der Schießhalle untersucht. Die Immissionen auf die Wohnbebauung von der Schießhalle entfallen zukünftig, jedoch ist der Verkehrslärm von der Bruchstraße auch bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Für die nördliche überbaubare Grundstücksfläche wurden daher in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen Regelungen getroffen, die einen ausreichenden Schutz der zukünftigen Bewohner gewährleisten.

3.5. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). 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 DSchG NW).

4. **Grünplanung**

4.1. Grünordnerisches Konzept

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne oder deren Änderung, diese so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichsmaßnahmen sind dabei aber im Plangebiet selbst nur dann anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Änderungsgebiet bietet sich durch die ökonomische Verwertung der Bauplätze für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, nur bedingt an. Die bestehenden Natur- und Landschaftselemente wie großkronige Bäume und Wasserläufe können im Plangebiet jedoch nur teilweise erhalten und geschützt werden bzw. sollen sich durch Anpflanzungen und Verlegung des tlw. verrohrten Baches zu einem neugestalteten Grüngürtel am östlichen Ortsrand von Bad Westernkotten entwickeln.

Unter Berücksichtigung der bestehenden planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan, die eine bauliche Erweiterung der Schießhalle derzeit zuließe und auch eine Nutzung des östlichen Bereichs als landwirtschaftliche Fläche gestattet sowie den planerischen Überlegungen im zukünftigen o.g. Bebauungsplan, wird darum von der Stadt Erwitte ein adäquater Ausgleich an anderer Stelle bevorzugt.

4.2. Eingriffsregelung und Kompensationsermittlung

Die unmittelbare Nähe zu den sich westlich anschließenden bebauten Bereichen Bad Westernkottens und der geplante Abriss der Schießhalle gaben den Ausschlag für eine Überplanung dieses Bereichs.

Allerdings wird mit dieser Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Da der Plan tlw. Freiflächen in Anspruch nimmt, für die ein gleichwertiger Ausgleich angestrebt wird, wurde dementsprechend für den o.g. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anhang).

4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Besonderen Wert bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kam der Frei- und Verlegung eines tlw. verrohrten Baches und einer 5 m breiten Pflanzzone entlang der Flachsroße zu

Ein vollständiger Ausgleich im Änderungsgebiet kann aber durch die festgesetzten Maßnahmen nicht erzielt werden, so dass bei einem Defizit von 7358 Wertpunkten, was z. B. einer Anpflanzfläche der Wertigkeit 6 auf einer Ackerfläche der Wertigkeit 2 mit einer Flächengröße von ca. 1800 m² entspricht, weitere Flächen zur 100%igen Kompensation bereitgestellt werden müssen. Die Stadt Erwitte stellt darum diese Fläche aus ihrem für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Öko-Pool zur Verfügung.

5. **Umweltbericht**

5.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1. Angaben zum Standort

Der Standort für das Änderungsgebiet ergab sich aus den Überlegungen zur Verlagerung der Schießhalle

Weitere Ausführungen s. a. 1.1.

5.1.2. Art des Vorhabens

Mit der o.g. Bebauungsplanänderung soll die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen und die Fläche für die Landwirtschaft als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und in einem Randbereich zur Flachröte hin als Anpflanzfläche gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. D. h. dieses ausgewiesene Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ein Teil der Fläche des Bebauungsplans, der mit hochstämmigen Laubgehölzen bestanden ist, wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (1), Nr. 25b geschützt.

Weitere Ausführungen s. a. 3.1.

5.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für diese Wohnbebauung beträgt etwa 3925 m². Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von baulichen Anlagen bei einer GRZ von 0,4 wird durch die überbaubare Fläche auf 790 m² eingeschränkt. Anzunehmen ist, dass zuzüglich durch die Zufahrten weitere 395 m² in Anspruch genommen und tlw. versiegelt werden. Natur- und Landschaftselemente, ohne Hausgärten, nehmen ca. 800 m² in Anspruch.

5.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Das Änderungsgebiet an der östlichen Ortsgrenze mit einer Größe von ca. 3925 m² wird bisher z. T. als Sportanlage genutzt und ist mit einer ca. 675 m² großen Schießhalle überbaut. Große Teile der Fläche sind mit hochkronigen Bäumen überdeckt und zwei Bachläufen fließen durch das Gelände nach Norden.

5.2.2. Schutzgut Mensch

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

Die Vorhaben der o.g. Bebauungsplanänderung belasten die zukünftigen Anwohner nur durch das Verkehrsaufkommen der Bruchstraße, dessen Lärmimmissionen aber durch die Festsetzungen auf die Richtwerte für den Städtebau gemindert wurden. Die Wohnbebauung ruft hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die hier aber vernachlässigt werden können. Etwaige Einschränkungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche und der Schießhalle werden durch den finanziellen Erlös ausgeglichen. Erholungs- und Freizeitfunktionen bleiben in gleicher Qualität erhalten bzw. werden neu geschaffen.

5.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen sportlichen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung unterstützt diese Vermutung. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen. Vorhandene Pflanzen- und

Tierstrukturen der näheren dörflichen Umgebung können sich dagegen wie gehabt im Plangebiet ausbreiten und finden in der Fläche entlang der Flachsroté ideale Habitate.

5.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben, werden aber durch das Abführen des Oberflächenwassers im Trennsystem in die Vorfluter gemildert und durch die Frei- und Verlegung eines Bachbettes positiv beeinflusst.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen dörflichen Lagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass für Bad Westernkotten wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die neue Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist sogar möglich, dass durch den angereicherten Grüngürtel geringfügige positive Kleinklimaveränderungen auftreten.

5.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch den baumbestandenen Bachlauf der Flachsroté geprägt. Durch die Änderung bleiben diese Elemente gewahrt. Der Ortrand erhält durch die gesicherte Anpflanzfläche an der Flachsroté mit der Verlegung des tlw. verrohrten Baches einen neuen markanten Abschluss.

5.2.7. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5.2.8. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der Schießhalle, die aber an anderer Stelle neu errichtet wird.

5.2.9. Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die sportliche Nutzung und die Erholungsfunktion die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können sind nicht erkennbar, da die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nur unwesentlich reduziert werden.

§ Schutzgut Mensch:	Naherholungsbereich, Freiraum
§ Schutzgut Pflanze:	landschaftlich geprägte Vegetation, heterogen beeinflusste Pflanzendecke, strukturreiche Grünfläche
§ Schutzgut Tier:	an Ackerland und Hausgärten angepasste Tiergemeinschaften
§ Schutzgut Boden:	keine Ertragsleistung des Bodens, keine künstliche Nährstoffzufuhr,
§ Schutzgut Wasser:	schneller Durchfluss ins Grundwasser bzw. Ablauf in Vorfluter
§ Schutzgut Klima:	Kaltluftproduktion

§	Schutzgut Luft:	Ventilationsraum
§	Schutzgut Landschaft:	dörfliche Randstrukturen mit Gehölzen und Bachläufen

5.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Die geplante Wohnbaufläche als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

§	Mensch:	Lärmimmissionen, Verbesserung der Wohnsituation
§	Pflanze:	Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Anpflanzfläche
§	Tier:	geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der hausnahen Fauna und Habitate in der Anpflanzfläche
§	Boden:	Verlust von Retentionsfläche
§	Wasser:	Verlust von Oberflächenwasser, Ableitung in Vorfluter, Freilegung eines Bachlaufs
§	Klima:	Veränderungen nicht erkennbar bzw. eher positiv
§	Luft:	Veränderungen nicht erkennbar
§	Landschaft:	Neugestaltung des Ortsrandes
§	Kultur-/Sachgüter:	Ersatz

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen die Bereiche Mensch, Landschaft und Natur sowie Sachgüter.

5.3.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Diese Möglichkeit ist hier für eine ergänzende Wohnbebauung nicht vorgesehen, da durch den zukünftigen Abriss der Schießhalle zusätzliche neue Versiegelungen nur in geringfügigem Ausmaß stattfinden.

5.3.3. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die überbaubaren Flächen entsprechen mit einer GRZ von 0,4 ungefähr den bereits z. Z. versiegelten Flächen. Immissionsschutz für die Wohnbebauung wird gewährleistet.

5.3.4. Ausgleichmaßnahmen

In den o.g. Abschnitten 4.2 und 4.3 sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

5.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch diese Bebauungsplanänderung einen Eingriff in den Bestand dar, der aber auf der Grundlage von zusätzlichen Versiegelungen nur geringfügig ausfällt. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind nur in geringem

Ausmaß oder gar nicht vorhanden bzw. können durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Ausgleichsflächen im Plangebiet bewirken eine Aufwertung des östlichen Ortsrandes und eine Stärkung von Fauna und Flora in diesem Bereich.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen kann, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich notwendigen Erweiterung der Wohnbauflächen für den Ortsteil Bad Westernkotten gründen, verhindern sollten.