

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 25 "Östlich der Wagenfeldstraße" Stadt Erwitte, Ortsteil Bad Westernkotten

Soest, im Dezember 1999



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,9 ha liegt am östlichen Ortsrand von Bad Westernkotten zwischen der Wagenfeldstraße und der Flachsstraße.

Die nördliche Grenze des og. Bebauungsplans bildet die K 56 "Bruchstraße". Die westliche Grenze verläuft entlang der Ostseite der Wagenfeldstraße in einer Länge von ca. 240 m nach Süden. Hier verspringt die Bebauungsgrenze um 30 m nach Osten und führt dann wieder parallel zur Wagenfeldstraße ca. 70 m zurück nach Norden, wo sie danach in einem rechten Winkel nach Osten bis zu einem Graben und darüber hinaus ca. 40 m reicht. Dann verspringt sie rechtwinklig nach Norden bis zur Parzelle des Schießstandes. Entlang der Westseite des Schießstandes führt die Bebauungsgrenze dann weiter bis zum Ausgangspunkt an der Bruchstraße.

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

2. **Bestehende Verhältnisse**

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Teil z. Z. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und bildet den östlichen Außenbereich von Bad Westernkotten. Im nördlichen Plangebiet liegt der alte Sportplatz des Ortes, der aufgegeben werden soll. Er wird im Süden und Westen von altem Baumbestand eingegrenzt. Ein Weg führt südlich des Sportplatzes von der Wagenfeldstraße zum Schießstand. Im östlichen Bereich durchschneidet ein Graben das Plangebiet. Das Gelände ist fast eben mit einem Höhenunterschied von weniger als einem Meter.

Außerhalb des Plangebiets schließen sich im Norden und Westen Wohnbaugebiete an, die tlw. über Bebauungspläne erschlossen sind. Nach Süden erstrecken sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen, während im Osten das geplante Naturschutzgebiet "Muckenbruch" liegt.

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des og. Bebauungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erwitte. Der südliche Bereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft sowie der nördliche Bereich als Grünfläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt und soll durch eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als eine Wohnbaufläche, Grünfläche und als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

4. **Ursachen, Ziele und Auswirkungen der Planung**

Durch den Bau einer neuen Sportanlage am Hockelheimer Weg in Bad Westernkotten und die damit verbundene Aufgabe des og. Platzes sowie durch den Rückgang vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die damit verbundene Umnutzung großer Teile der bewirtschafteten Flächen hin zu Wohnnutzungen, bemühen sich die Stadt Erwitte und besonders die Vertreter des Ortsteils Bad Westernkotten, Vorstellungen und Konzepte für den Ort zu entwickeln und zu realisieren, die die Attraktivität des Kurorts stärken. Eine ausreichende Infrastruktur und die günstige Lage mit einer schnellen Anbindung nach Erwitte, Lippstadt und über den Autobahnanschluß der A44 zu den überregionalen Städten haben in den letzten Jahren die Attraktivität Bad Westernkottens gesteigert. Eine rege Nachfrage nach Bauland trat ein. Verschiedene Standorte wurden daraufhin auf ihre Qualitäten überprüft, doch hat sich herausgestellt, daß der Ort durch Restriktionen des Natur-, Überschwemmungs- und Immissionsschutzes in seiner Baulandausdehnung stark eingeschränkt ist. Die og. Fläche erweist sich darum noch am ehesten geeignet, ein neues Wohnbaugebiet mit ca. 30 Grundstücken sicherzustellen, um den zukünftigen Bedarf zu decken.

Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die verschiedensten Belange berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen.

5. **Städtebauliches Konzept**

Bad Westernkotten entwickelt sich immer mehr zu einem gefragten Wohnstandort im Nahbereich von Erwitte, Lippstadt und Soest. Die gute Anbindung sowie die intakte Infrastruktur bilden positive Standortkriterien. Ebenso tragen die für einen Kurort noch relativ niedrigen Baulandpreise zur Nachfragebelebung bei.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird daher für den gesamten Bereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog dieses Paragraphen kann bis auf die unzulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen voll in Anspruch genommen werden, so daß theoretisch eine vielfältige Nutzungsstruktur entstehen kann.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind verschiedenartige Gebäudetypen entwickelbar. So sollen bei zeitgemäß kleiner werdenden Grundstücksgrößen und einer dazu in städtebaulich sinnvoller Relation stehenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingeschossige Gebäude entstehen.

Da überwiegend Einzel- und Doppelhäuser möglich sind, die jedoch alle mit Sattel-, bzw. (Krüppel-) Walmdächer bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45° auszustatten sind, kann ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen, wobei die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der max. Firsthöhe gesteuert werden soll. Hierzu tragen auch die

Gestaltungsvorschriften über Drenpelhöhe und Gauben bei. Ein kleiner Bereich im inneren des Gebietes, westlich von der Planstraße, wird jedoch als offene Bauweise festgesetzt, um hier den späteren Eigentümern auch die Möglichkeit zu eröffnen, Hausgruppen zu bauen.

Um die ungeordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnraumverdichtungen mit all ihren negativen Folgen der Stellplatz-, Apartment- und Zweitwohnungsproblematik zu unterbinden, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je nach Gebäudetyp auf zwei in Einzelhäusern und eine pro Doppel-, Reihenhaushälfte begrenzt.

Durch die Ausweisung einer großen privaten Grünfläche und einer sich daran anschließenden Entwicklungsfläche für Landschaft und Natur im östlichen Plangebiet, die nicht kultiviert werden, sondern sich eher zu Dauergrünland entwickeln sollen, wird eine Pufferzone zur Flachsröte und zum geplanten Naturschutzgebiet "Muckenbruch" sowie eine Abrundung der Wohnbebauung zur freien Landschaft geschaffen.

6. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Wagenfeldstraße. An diese wird im nördlichen Teil eine neue Planstraße angeschlossen, die zu den hinteren Grundstücken führt. Die festgesetzte Straßenführung erfolgt aufgrund eines Baumgutachtens verbunden mit einem Gutachten zur Verkehrssicherungspflicht der Bäume, das die Vitalität der in diesem Bereich stehenden Bäume bewertet und als Ergebnis festhält, daß bei der og. Straßenlinie zwar fünf Bäume entfernt werden müssen, die tlw. schon Beschädigungen aufweisen, aber für die verbleibenden Bäume ein ausreichender Abstand vom Fahrbahnrand zum Wurzelbereich bleibt, ohne das weitere Schädigungen auftreten. Am Ende der Erschließungsstraße liegt ein für zweiachsige Müllfahrzeuge dimensionierter Wendehammer. Ein Fußweg von dieser Wendeanlage nach Osten ermöglicht den Zugang zu den Grünflächen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von verschiedenen Emittenten belastet. Darum wurde im Vorfeld der Planung das Ing.-Büro Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, eingeschaltet, das für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Gutachten über die Immissionen der K 56 "Bruchstraße", der Schießhalle und des westlich liegenden Betriebes Schäfermeier erstellt hat. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgehalten, daß bei einer Bebauung des alten Sportplatzes Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden müssen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies mit folgenden Festsetzungen: Zum Betrieb der Fa. Schäfermeier, die im Nordwesten gegenüber dem Plangebiet liegt, sollen die Flächen, in der immissionsträchtige Werte von mehr als

55 dB tags auftreten z. Z. nicht als Bauflächen, sondern als nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB ausgewiesen werden. Dies hat den Vorteil, daß bei einer evtl. späteren Situationsänderung in diesem Bereich schnell und problemlos neues Baurecht geschaffen werden kann, ohne daß die zum heutigen Zeitpunkt notwendigen Maßnahmen, wie etwa eine Lärmschutzwand oder Vorkehrungen am Gebäude, realisiert werden müßten, da sie dann planerisch unsinnig und finanziell unnötig wären. Eine Ausnahmesituation ergibt sich nur südlich der Planstraße an der Wagenfeldstraße, wo die überbaubare Fläche, in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung, die noch näher zum Betrieb Schäfermeier entstanden ist und ohne daß bisher Konflikte auftraten, geringfügig in den Immissionsbereich hineinragt.

Der Verkehrslärm von der K 56 "Bruchstraße" wird durch eine geschlossene Riegelbebauung, die sich aus einer Aneinanderreihung von Gebäude, Garage oder Wand definiert sowie mit Auflagen für Gebäudeöffnungen, auf das zulässige Maß reduziert.

Der immissionsträchtige Schußlärm aus der Schießhalle wird durch Sanierungsmaßnahmen am Gebäude unterbunden.

Immissionen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben im Süden auf das Plangebiet einwirken können, wurden durch ein Gutachten des Instituts für Abfall- und Abwasserwirtschaft GmbH in Ahlen unter Leitung von Prof. Dr.-Ing. St. Schirz untersucht, mit dem Ergebnis, daß bei Anlegung eines 10 m breiten Pflanzstreifens am südlichen Rand des Wohngebiets davon auszugehen ist, daß der Grenzwert der GIRL von 10% der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten wird.

8. Natur und Landschaft / Ausgleichsregelung

Die Nähe zu den bebauten Bereichen Bad Westernkottens im Norden und Westen sowie die ökologisch nicht sehr wertvollen Ackerflächen waren u.a. ein Kriterium für die Überplanung dieses Bereichs. Der Baumbestand an der West- und Südseite des Sportplatzes als markanter Grüngürtel, der die ehemalige sportliche Funktion des Fußballfeldes unterstützte, kann in seiner vollständigen Form aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erhalten werden. Die durch ein Baumgutachten (s.a. Pkt. 6 Verkehrskonzept) vorgeschlagene und entsprechend festgesetzte Linienführung der Planstraße sieht im Bereich der Einmündung in die Wagenfeldstraße und beim Abknicken nach Süden den Wegfall insgesamt von fünf Bäumen vor, der das gesamte Erscheinungsbild der Baumgruppe aber nicht wesentlich beeinflusst, für den jedoch innerhalb des Plangebiets Ersatz geschaffen wird. Der gesamte verbleibende Baumbestand wird tlw. über den Bereich der Kronenbreite hinaus als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB festgesetzt. Wobei durch die einzelnen, bei der Umsetzung der Planung beteiligten Fachabteilungen, gewährleistet sein muss, dass Veränderungen des

Oberflächenniveaus sowie Auskofferungen jeglicher Art und Trassenführungen wie z.B. Kanal-, Strom- und Telefontrassen in diesen Flächen nicht zulässig sind. Ebenso sind bei Baumaßnahmen, die an die ausgewiesenen Flächen angrenzen oder entlang führen, Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu ergreifen.

Weiterhin wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muß. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

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. Als Ergebnis dieser Analyse kam eine Überkompensation des Eingriffs durch die Planung heraus, wobei auch schon eine evtl. spätere Bebauung der z. Z. aus Immissionsschutzgründen nicht bebaubaren Flächen im nördlichen Teil des Bebauungsplans in die Kompensationsberechnung einfloß. Dieser positive Anteil kann bei einer evtl. zukünftigen Erweiterung des Gebietes nach Süden entlang der Wagenfeldstraße berücksichtigt werden oder für andere Planungen dienen. Besonderen Wert bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf gelegt, einen zusammenhängenden Bereich auszuwählen, in dem eine größere landschaftsgestaltende Maßnahme durchführbar ist. Die östlichen Kompensationsflächen liegen dabei im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1 und ihre Entwicklung kann entsprechend den Vorgaben des og. Plans vorgenommen werden. Die an die Bebauung angrenzende große private Grünfläche wird im Bachbereich durch das Anpflanzen von Kopfweiden aufgewertet und soll nicht mehr kultiviert werden. Hinzu kommt eine breite Randeingrünung zur freien Landschaft im Südosten, die z. T. von der Stadt Erwitte durchgeführt wird, aber den privaten Grundstücken zugeordnet werden soll. Eine Durchgrünung des Gebiets erfolgt zusätzlich durch die Hausgärten, für die weitere Gestaltungsfestsetzungen gelten.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

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

Abwasser

Das Plangebiet soll an das vorhandene Abwassersystem des Ortsteils Bad Westernkotten angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Der Ortsteil Bad Westernkotten hat ein gut funktionierendes Abwasser-Trennsystem, in dem das Niederschlagswasser ortsnah in Vorfluter eingeleitet wird, entsprechend den Richtlinien des § 51a LWG. Auch das og. Baugebiet soll an dieses Trennsystem angeschlossen werden.

**10. Gas-, Strom- und
Telefonversorgung**

Es wird gewährleistet, daß die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetze anschließen.

Zur Versorgung der neuen Baugebiete mit Strom ist im südlichen Plangbereich eine Trafostation geplant.

11. 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).