



Bauleitplanung in Erwitte

**Bebauungsplan Bad Westernkotten
Nr. 30 „Südlich der Bruchstraße“**

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

07/03

VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 03.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 30 „Südlich der Bruchstraße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Flächen der Wohnbebauung zugeführt werden, die bisher gewerblich genutzt wurden bzw. die aufgrund der Nähe zu der gewerblichen Nutzung aus Immissionsgründen nicht für eine Wohnbebauung geeignet waren.

A) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der „Bruchstraße“ und beiderseits der „Wagenfeldstraße“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 4 Flurstücke 115, 114, 626 tlw., 878, 939 tlw., 922, 921 und 920. Das Plangebiet hat eine Größe von zusammen 9.882 m². Die umgebende Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1000 ersichtlich.

B) BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Erwitte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht durch die Bezirksregierung in Arnsberg genehmigt werden.

Das Plangebiet westlich der Wagenfeldstraße liegt derzeit im rechtskräftigen **Bebauungsplan** Nr. 14 „Uhland- und Wagenfeldstraße“. Der östliche Bereich liegt im Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“. Es ist sinnvoll für die drei Grundstücksbereiche einen neuen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen, damit sich die jeweiligen Bauvorstellungen städtebaulich geordnet realisieren lassen.

C) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Gebiet des seit dem 23.03.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ ist inzwischen fast vollständig bebaut. Auf drei ursprünglich vorgesehenen Bauplätzen, die im Eigentum der Stadt Erwitte stehen, konnte seinerzeit wegen der Lärmimmissionen, die von dem westlich der Wagenfeldstraße gelegenen Gewerbebetrieb ausgingen, im Bebauungsplan noch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden und somit auch nicht an Bauinteressenten veräußert werden.

Nunmehr beabsichtigt der Gewerbebetrieb, seinen Standort in Bad Westernkotten aufzugeben und diese Fläche der Wohnbebauung zuzuführen. Der westlich benachbarte Grundstückseigentümer möchte ebenfalls aufgrund des Weggangs des Gewerbebetriebes sein Grundstück besser zu Wohnzwecken ausnutzen. Auch hier befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude, das aber schon seit über 20 Jahren nicht mehr als solches betrieben wird.

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** ist in Anlehnung an die umgebende 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. Für die Grundstücke, die westlich der Wagenfeldstraße und südlich der Bruchstraße liegen, wird **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze vorgesehen mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschoßflächenzahl** von 0,8. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro gesamtes Doppelhaus zulässig. Auf den Grundstücken östlich der Wagenfeldstraße sind hingegen **Einzel- und Doppelhäuser** mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro gesamtes Doppelhaus zulässig. Die Festsetzungen in diesem Bereich lehnen sich an denen des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ an.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der max. **Firsthöhe** gesteuert. Für eingeschossige Gebäude gilt eine Firsthöhe von max. 10,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden, die direkt zur Bruchstraße bzw. Wagenfeldstraße liegen, wird die max. Firsthöhe auf 12,00 m begrenzt, bei den Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 114 und 115 gilt eine max. Firsthöhe von 11,00 m.

E) ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt weitgehend über bestehende Straßen (Bruchstraße, Wagenfeldstraße und Fontaneweg). Nur für die rückwärtigen Bereiche der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke müssen private Erschließungswege errichtet werden.

Im Zuge der Erschließung des Grundstückes erfolgt die **Ver- und Entsorgung** (Trennsystem) durch Anschluß an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden sind. 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 hergerichtet.

In dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind **Altlastenverdachtsstandorte** nicht bekannt.

F) IMMISSIONSSCHUTZ

Im Vorfeld bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ wurde aufgrund verschiedener Emittenten, die auf das Plangebiet einwirken, ein Gutachten durch das Ing.-Büro Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, erarbeitet. Das begutachtende Büro kam zu dem Ergebnis, dass auf drei ursprünglich vorgesehenen Bauplätzen, die im Eigentum der Stadt Erwitte stehen, seinerzeit wegen der Lärmimmissionen, die von dem westlich der Wagenfeldstraße gelegenen Gewerbebetrieb ausgingen, im Bebauungsplan noch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden konnten.

Da der Gewerbebetrieb seinen Standort in Bad Westernkotten aufgegeben hat, können die ungenutzten Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ebenso kann der Betrieb selber und das westlich gelegene Grundstück mit einer Wohnbebauung überplant werden.

Der Verkehrslärm von der K 56 „Bruchstraße“ wird im Bereich des alten Sportplatzes durch eine geschlossene Riegelbebauung, die sich aus einer Aneinanderreihung von Gebäude, Garage oder Wand definiert, reduziert. Auflagen für Gebäudeöffnungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die Gebäude, die direkt an der Bruchstraße errichtet werden sollen, festgesetzt.

G) NATUR UND LANDSCHAFT

Der noch vorhandene Baumbestand an der West- und Südseite des ehemaligen Sportplatzes wird, wie schon in dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“, tlw. über den Bereich der Kronenbreite hinaus als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Bei Baumaßnahmen, die an die ausgewiesenen Flächen angrenzen oder entlang führen, müssen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ergriffen werden.

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 den Teil östlich der Wagenfeldstraße wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ eine Kompensationsberechnung durchgeführt, die Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist. Das hat zur Folge, dass nur noch der Eingriff in Natur und Landschaft und der Ausgleichsbedarf für die Grundstücke westlich der Wagenfeldstraße (Flurstücke 114 und 115) berechnet werden muss. Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen.

Bei der Kompensationsberechnung wirkt sich positiv die Beseitigung der Betriebsgebäude auf dem Flurstück 114 (ehemals Firma Schäfermeier) aus. Dieses Grundstück ist zu 100 % versiegelt und wird in Zukunft nur noch aufgelockert bebaut werden können. Zusätzlich wird sich eine Durchgrünung des Bereiches durch Hausgärten, für die weitere Gestaltungsfestsetzungen gelten, positiv auf das Kleinklima auswirken.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (nur die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 114, 115)					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		Versiegelte Fläche			
	1.1	Gebäudefläche	3.912	0	0
4.		Grünflächen			
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2.683	4	10.732
		Gesamtflächenwert A:	6.595		10.732
B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
	1.1	Gebäudefläche	1.866	0	0
	1.1	Straßenfläche	376	0	0
	1.3	50% GRZ tlw. versiegelt	933	0,5	467
4.		Grünflächen			
	4.2	Hausgärten (s. Gestaltung)	3.420	3	10.260
		Gesamtflächenwert B:	6.595		10.727
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):					-5

Durch o.g. Maßnahmen ist eine Kompensation auch vor dem Hintergrund einer behutsamen Nachverdichtung und einem Ressourcen schonenden Flächenverbrauch erreicht.

H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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

1. Beschreibung der Festsetzungen

1.1 Angaben zum Standort

Südlich der Bruchstraße und beiderseits der Wagenfeldstraße am östlichen Ortsrand von Bad Westernkotten sollen Flächen, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, einer Bebauung zugeführt werden. Weitere Erläuterungen zum Anlass der Planung befinden sich unter den Abschnitten A bis C.

1.2 Art des Vorhabens

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es nun, Flächen für eine Wohnbebauung zu überplanen, die bisher gewerblich genutzt wurden bzw. die aufgrund der Nähe zu der gewerblichen Nutzung aus Immissionsgründen nicht für eine Wohnbebauung geeignet waren.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren.

1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der „Bruchstraße“ und beiderseits der „Wagenfeldstraße“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 4 Flurstücke 115, 114, 626 tlw., 878, 939 tlw., 922, 921 und 920. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 9.882 m². Die umgebende Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

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

2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Der Geltungsbereich ist geprägt durch einen nicht mehr genutzten Gewerbebetrieb. Aufgrund der Immissionen durch den Gewerbebetrieb konnten in der Vergangenheit die umgebenden Grundstücke nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Da der Produktionsstandort verlagert worden ist, kann das Gewerbegrundstück selber, aber auch die angrenzenden Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Umgebung ist auch durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Darüber hinaus befindet sich entlang der östlichen Seite der Wagenfeldstraße und der südlichen Seite des Fontaneweges eine Baumreihe, die als markanter Grüngürtel die ehemalige Funktion des Sportplatzes unterstützte. Der Baumbestand wird tlw. über den

Bereich der Kronenbreite hinaus als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

2.2 Schutzgut Mensch

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. Die Wohnbebauung ruft hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die vernachlässigt werden können. Die Beseitigung der brachgefallenen Betriebsgebäude und Wiedernutzung der Grundstücke für freistehende Wohngebäude wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Überplanung eines nicht mehr genutzten Gewerbebetriebes sowie die Einschränkungen, die die angrenzenden Grundstücke durch gewerbliche Nutzung erfahren haben, positiv zu bewerten.

2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Seltene oder bedrohte Tiere und Pflanzen kommen aufgrund der jetzigen Nutzung als Gewerbestandort 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. Die erhaltenswerten Baumreihen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig auf den Grundstücken gegeben, die bisher unbebaut waren. Das gewerblich genutzte Grundstück war bislang komplett versiegelt. Durch die Folgenutzung als Wohnbaugrundstücke wird sich in Zukunft eine geringere Versiegelung mit strukturreichen Gärten einstellen. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

2.5 Schutzgüter Klima und Luft

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 die geplante Bebauung in der Höhe und im Volumen dem benachbarten Gebäuden angepasst.

2.6 Schutzgut Landschaft

Da es sich bei den Bauvorhaben um eine Verdichtung im Innenbereich handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz, die einen entsprechenden finanziellen Wert darstellt. Der Verlust der Substanz wird durch den finanziellen Erlös beim Verkauf der Flächen als Wohnbaugrundstücke ausgeglichen.

2.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die Nutzung als Gartenfläche, als voll versiegelte Gewerbefläche, nicht überbaubare Fläche und Baumreihe die anderen Schutzgüter beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: Freiraum, stark versiegelte Bereiche
- Schutzgut Pflanze: strukturreicher Hausgarten, voll versiegelte Fläche, schützenswerte Baumgruppe
- Schutzgut Tier: an Hausgärten angepasste Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: unversiegelte Gartenfläche, keine künstliche Nährstoffzufuhr, versiegelter Gewerbebereich
- Schutzgut Wasser: schneller Abfluss ins Grundwasser bei bisher unversiegelten Flächen, kein Abfluss des Oberflächenwassers ins Grundwasser bei voll versiegelten Flächen
- Schutzgut Klima und Luft: geringe Kaltluftproduktion
- Schutzgut Landschaft: Hausgarten, Baumreihen

3. **Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die oben beschriebenen Festsetzungen für die geplanten Vorhaben verursachen umweltrelevante Folgen, die auf die Schutzgüter wie folgt wirken:

- Mensch: Verlust von Gartenfläche und nicht überbauter Fläche, Verbesserung des Versiegelungsgrades auf der bisher gewerblich genutzten Fläche, Verbesserung der Wohnsituation, unwesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen
- Pflanze: geringer Verlust von Vegetation, Erhalt der Baumreihe, Gewinn durch Entseigerung bislang genutzter Flächen
- Tier: geringer Verlust von Lebensraum, qualitative Erweiterung der hausnahen Fauna und Habitate in den Hausgärten
- Boden: Verlust an Retentionsfläche bisher unversiegelter Bereiche, Gewinn an Retentionsfläche bisher versiegelter Bereiche
- Wasser: Verlust an Oberflächenwasser, Ableitung in Regenwasserkanal, Gewinn an Oberflächenwasser, Ableitung ins Grundwasser
- Klima/Luft: keine Veränderung erkennbar
- Landschaft: geringer Verlust von Gartenfläche, keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Kultur-/ Sachgüter: keine Auswirkungen

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

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Diese Möglichkeit ergibt sich hier aber nicht, da es sich bei dem geplanten Vorhaben, primär um die Umnutzung eines bislang gewerblich genutzten Grundstückes innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Gebietes handelt. Die Revitalisierung brach liegender Flächen ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Durch die Verlagerung des Gewerbebetriebes können die aus Immissionsgründen bislang nicht zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Das führt zu einer Verdichtung bislang ungenutzter Flächen im Innenbereich von Bad Westernkotten und schont somit Außenbereichsflächen.

3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die überbaubare Fläche wurde teilweise auf die GRZ von 0,3 festgesetzt, was den Anteil an Gartenflächen erhöht. Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Wagenfeldstraße und des Fontaneweges werden erhalten.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

In Abschnitt G) Natur und Landschaft werden Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Jede städtebauliche Planung stellt einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzung geschaffen, um Wohnbebauung auf einer brach gefallenen Fläche zu ermöglichen und auf umliegenden Flächen zu verdichten. Die Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind nicht oder nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Der Ausgleich für die Grundstücke östlich der Wagenfeldstraße ist bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 25 „Östlich der Wagenfeldstraße“ berücksichtigt worden. Der Ausgleich für die Grundstücke westlich der Wagenfeldstraße wird durch die Entsiegelung und die naturnahe Anlegung der unverbauten Flächen erreicht.

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 Juli 2003