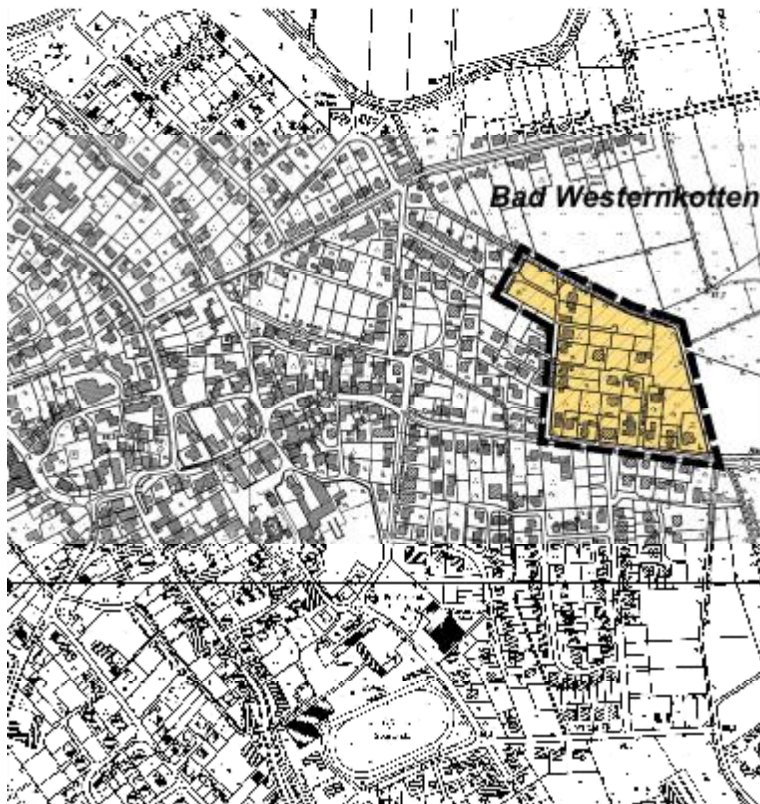


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan  
Bad Westernkotten Nr. 32

„Im Westernkötter Bruch“, 1. Änderung



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
August 2012

Verfahrensstand:  
Öffentliche Auslegung  
und Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange



## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in den Sitzungen am 19.10.2011 und 23.01.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 32. „Im Westernkötter Bruch“ beschlossen. Die Stadt Erwitte beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4 Flurstück 953 eine Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der zusätzlichen Überbauung wird auf eine Eingriffsbilanzierung und auf den Umweltbericht verzichtet.

## 2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westernkötter Bruch“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Westernkotten, nördlich der Bruchstraße und südlich sowie westlich der Flachsrothe und östlich sowie südlich der Kampstraße. Die genaue Abgrenzung des ca. 3,6 ha großen Plangebiets ist in dem Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

Für den Bereich der Straßen „Kampstraße“ und „Am Muckenbruch“ existieren die Bebauungspläne Bad Westernkotten Nr. 13 „Kampstraße / Gieselerweg“, Bad Westernkotten Nr. 16 „Kur- und Erholungsgebiet Muckenbruch“, Bad Westernkotten Nr. 29 „Östlich der Kampstraße“ und Bad Westernkotten Nr. 32 „Im Westernkötter Bruch“, deren Geltungsbereiche sich teilweise überlagern. Die in der Sitzung des Planungs- und Gestaltungsausschusses am 19.10.2011 zur Aufstellung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 16 würde aus Erschließungserfordernissen dazu führen, dass der Bebauungsplan Nr. 16 den ihn überlagernden Plan Nr. 32 seinerseits wieder überdecken müsste. Die hierdurch entstehende Rechtslage wäre sehr unübersichtlich.

Die Planungsänderung für das Grünflächengrundstück Flur 4, Flurstück 953 wird zum Anlass genommen, die Festsetzungen für den o.g. Bereich im Bebauungsplan Nr. 32 zusammen zu fassen und die Geltungsbereiche der anderen betroffenen Pläne anzupassen bzw. den dann entbehrlichen Plan Nr. 29 aufzuheben. Eine inhaltliche Änderung der Rechtslage ist damit außer für die Grundstücke Flur 4 Nr. 952 und 953 nicht beabsichtigt. Die bestehende Abgrenzung der Pläne stellt sich wie folgt dar:



Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 ist schraffiert gekennzeichnet.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung. Im Osten im Übergang zur freien Landschaft schließt sich das Naherholungsgebiet Muckenbruch an. Das Bebauungsplangebiet ist bereits in den o. g. Bebauungsplänen mit überbaubaren Flächen, Verkehrsflächen und Grünflächen überplant.

### **3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 953. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 sind auf den benachbarten Flurstücken 951 und 952 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Das Grundstück 953 war aufgrund seiner tlw. Lage im damaligen Überschwemmungsgebiet des Bachlaufs „Flachsröte“ für eine Bebauung nicht geeignet und wurde deshalb als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Nachdem in Folge der Anlegung des Hochwasserrückhaltebeckens in der Pöppelsche die Flachsröte nicht mehr hochwassergefährdet war, wurde die Überschwemmungsgrenze von der Bezirksregierung Arnsberg aufgehoben. Hierdurch konnten im Jahre 2006 die an den Bachlauf angrenzenden Grundstücke durch Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 32 „Im Westernkötter Bruch“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Das Flurstück 953, das der Antragsteller zwischenzeitlich zusammen mit dem bebaubaren Flurstück 952 erworben hatte, blieb dabei unberücksichtigt, obwohl der Eigentümer im Rahmen der Offenlegung beantragt hatte, sein Grundstück einzubeziehen. Es wurde seinerzeit die Auffassung vertreten, dass eine solche Überplanung zwar in Betracht gezogen werden könne, das Verfahren aber nicht weiter verzögert werden sollte.

Grundsätzlich ist das Grundstück bei einer Größe von 459 m<sup>2</sup> für eine Bebauung geeignet, zumal eine Anfahrbarkeit über die im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzte Verlängerung der Straße „Am Muckenbruch“ gewährleistet ist. Auch Gleichbehandlungsaspekte sprechen in gewissem Maße für eine Bebaubarkeit der Fläche, da diese als einzige nicht in die Umplanung infolge der Aufhebung des Überschwemmungsgebietes einbezogen worden ist.

### **4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Da die Grundstücke 952 und 953 zukünftig in diesem Planbereich liegen, müssen die zur beantragten Bebaubarkeit notwendigen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan vorgenommen werden. Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:

- Auf dem bisherigen Grünflächengrundstück Parzelle 953 wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 11,00 x 11,00 m im Abstand von 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Antragsteller beabsichtigt z.Zt. die Bebauung mit einem kleineren Wohngebäude von ca. 8,50 m x 8,50 m Grundfläche zur Schaffung von zwei Ferienwohnungen. Die überbaubare Fläche ist größer gewählt worden, um den Gebäudestandort variabel wählen zu können. Um zur Erschließungsstraße ausreichend Rangierfläche zu sichern, ist die Baufläche an die westliche Grundstücksgrenze gelegt worden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem schon nach geltendem Planungsrecht bebaubaren Grundstück ist von 14,00 m x 12,00 m auf 18,00 m x 12,00 m vergrößert und bis auf 3,00 m an die östliche Grundstücksgrenze verschoben worden. Hierbei ist anzumerken, dass die Abmessungen und die Lage des Baufensters durch die ehemalige Überschwemmungsgrenze beschränkt und im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken relativ klein waren. Geplant ist ein Gebäude mit zwei gegeneinander verschobenen Hälften von ca. 17,50 m (max. Wandlänge von ca. 16 m) x 11,50 m. Nur die eine Hälfte wird in zwei Geschossen genutzt.

- Entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m, bezogen auf das Straßenniveau „Am Muckenbruch“, festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 relativ gering angesetzt.
- Für die Flurstücke 952, 953, 1063, 1079, 1080 und 1085 werden zur Klarstellung des für planungs- und bauordnungsrechtliche Höhenregelungen anzusetzende Geländeneiveaus um Höhenfestsetzungen ergänzt, die sich bei den bebauten Grundstücken am mittleren Grundstücksniveau beim Hauptgebäude und bei unbebauten Grundstücken am mittleren Niveau der Erschließungsstraße orientiert.

## **5. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des östlichen Grundstücks Parzelle 953 ist über die Straße „Am Muckenbruch“ vorgesehen. Durch einen Fahrversuch hat sich herausgestellt, dass die bisher festgesetzte befahrbare Verkehrsfläche nicht ausreicht, um mit einem Pkw auf das Grundstück herauf und herunter zu fahren. Es ist daher unumgänglich, den bisherigen Fußweg auf einer Teilstrecke als befahrbare Fläche festzusetzen. Es ist eine Streckenlänge von 8,00 m gewählt worden, um zusammen mit der zu befestigenden Fläche auf dem Baugrundstück ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Eine Alternative zu dieser Erschließung besteht nicht, da das Wegerecht des Antragstellers über die Privatstraße zur Kampfstraße zum Zwecke der Erschließung des Flurstücks 952 die Erschließung der Parzelle 953 nicht mit abdeckt.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Altlasten**

In dem o. g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt

### **6.2 Energieversorgung / Kommunikation**

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger das Grundstück an die Versorgungsnetze anschließen kann.

### **6.3 Trink- und Brauchwasser**

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

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

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.

## **7. EINGRIFFSREGELUNG**

Aufgrund der Geringfügigkeit des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft auf ca. 120 m<sup>2</sup>, der durch diese Änderung des Bebauungsplanes verursacht wird, wird keine Ausgleichsberechnung durchgeführt. Das überplante Grundstück hat den Charakter eines Innenbereichs gem. § 34 BauGB und bietet sich aufgrund der Lage für eine Bebauung an. Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Da aber im Vorfeld über die bestehenden Bebauungspläne bereits eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet und verfestigt wurde, stellt die geringfügige bauliche Ergänzung eine planerisch sinnvolle und akzeptable Lösung dar. Auf dem Grundstück wird die überbaubare Fläche auf die GRZ von 0,3 gemindert, was den Anteil der Gartenfläche erhöht.

## **8. ARTENSCHUTZ**

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten handelt, der seit Jahren bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass auf dem überplanten Grundstück Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

## **9. DENKMALSCHUTZ**

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erwitte, im August 2012