



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 OT Bad Westernkotten

### „Am Südwall“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der Öffent-  
lichkeit und der betrof-  
fenen Behörden gem.  
§§ 3(2) und 4(2) BauGB  
-Offenlegung-**

10/12



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3	Übergeordnete Vorgaben .....	5
3.1	Darstellung in der Landes- / Gebietsentwicklungsplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplanung .....	5
4	Städtebauliche Zielsetzung/Planungskonzept .....	6
5	Festsetzungen / Planinhalte .....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	7
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche .....	8
5.3	Erschließung .....	8
5.4	Ver- und Entsorgung .....	8
5.5	Verkehr .....	9
5.6	Stellplätze und Garagen .....	9
5.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	9
5.8	Altlasten .....	10
5.9	Immissionsschutz .....	10
6	Artenschutz .....	10
7	Umweltbericht/Umweltbelange .....	11



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Erwitte ist seit Jahren bemüht, Bauflächen an städtebaulicher sinnvoller Stelle in ihren Ortsteilen zur Verfügung zu stellen. Dabei kommt dem Ortsteil Bad Westernkotten aufgrund seiner Größe und seiner Charakteristik als Kurort eine besondere Bedeutung als Wohnstandort zu.

Da die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken weiterhin ungebrochen ist, hat sich die Stadt entschlossen, die innerörtliche bauliche Entwicklung des Ortes weiter voran zu treiben. In Zusammenarbeit mit einem privaten Investor kann inmitten der Ortslage eine insgesamt ca. 0,6 ha große Fläche unmittelbar zwischen bereits besiedelten Bereichen einer Bebauung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die maßvolle bauliche Verdichtung Bad Westernkottens unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und unter Berücksichtigung der Ansprüche an den neu zu schaffenden Wohnraum.

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat daher in seiner Sitzung am 20.03.2012 beschlossen, für den Bereich nördlich der Straße „Am Südwall“ einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufzustellen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Geltungsbereiches

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,



- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Der Bereich bleibt hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine maßgebliche Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der 0,6 ha große Planbereich befindet sich inmitten des Ortskerns von Bad Westernkotten nordwestlich der Straße „Am Südwall“. Südöstlich befindet sich der Schützenplatz mit Mehrzweckhalle.

Die südwestliche Grenze wird durch die Schützenstraße gebildet. Nordwestlich grenzen die Gebäude Schützenstraße 2, 3, 4 und 4a an das Plangebiet. Nach Norden bildet das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudeensemble auf dem Flurstück 289 die Grenze.

Die Ostgrenze wird durch den Fußweg „Wallgraben“ gebildet, während nach Südosten hin die Straße „Am Südwall“ die Grenze bildet.

Zum Planbereich gehören die Flurstücke 100 (tlw.), 163, 164(tlw.), 165, 197, 241, 242 (tlw.), 262 (tlw.), 263 und 264 Bad Westernkotten, Flur 15.



Luftbild mit Plangebiet

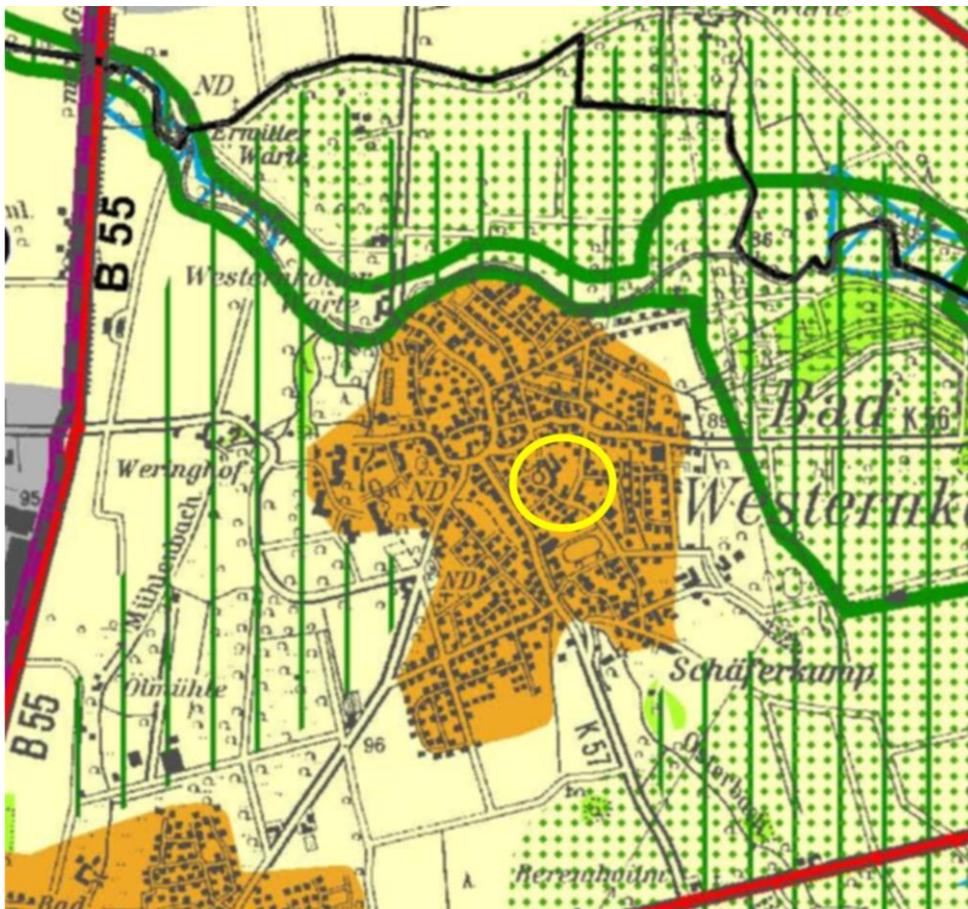


### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Darstellung in der Landes- / Gebietsentwicklungsplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil- stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Argumente gegen die Überplanung des Gebietes vorgebracht werden können.



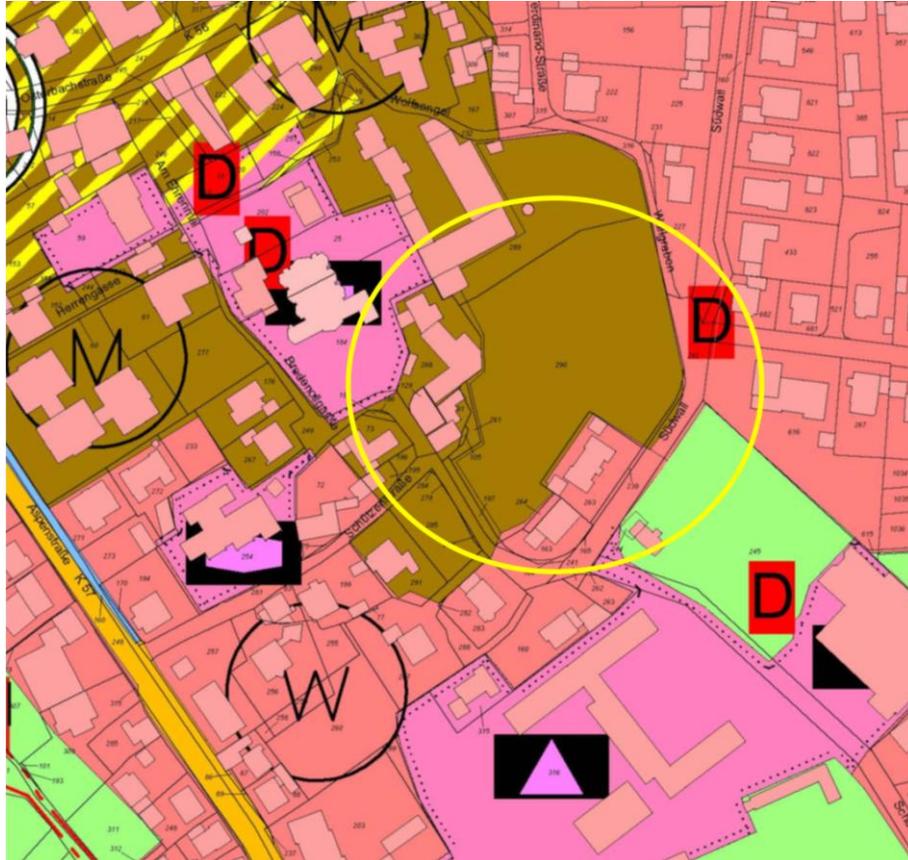
Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil- (ohne Maßstab)

#### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte als Mischbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Südwestlich und östlich schließen sich die Wohnbauflächen an, während nach Süden eine Gemeinbedarfsfläche angrenzt.



Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird die Darstellung im Flächennutzungsplan berichtigt angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Fläche wird dann als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte (ohne Maßstab)

#### 4 Städtebauliche Zielsetzung/Planungskonzept

Die Nähe zum Ortskern und die vorhandene überwiegend wohnbauliche Nutzung im nahen Umfeld kennzeichnen das Areal.

Entlang des Südwalls ist die Errichtung von 3 Baukörpern in zweigeschossiger Bauweise mit bis zu 2, 4 und 6 Wohneinheiten (bereits vorhanden) bei einer Firsthöhe von max. 10,50m bzw. max. 12,50 m (bereits vorhanden) beabsichtigt. Entlang des Wallgrabens, durch eine Stichstraße erschlossen, ist ein Bereich mit bis zu 2 Wohnungen/Gebäude in zweigeschossiger Bauweise und eine max. Firsthöhe von 10,50m vorgesehen.

Im inneren, ebenfalls durch die Stichstraße erschlossenen Bereich sollen 4 Gebäude mit jeweils max. 6 Wohneinheiten bei einer Firsthöhe von max. 12,50 m entstehen.

Die abgestufte Bebauung mit niedrigeren Baukörpern am Südwall schafft einen harmonischen Übergang zum Gebäudebestand nordöstlich des Areals, für den im Bebauungsplan Nr. 14 „Umlandstraße / Wagenfeldstraße“ ebenfalls eine zweigeschossige Bebaubarkeit mit bis zu 4 Wohneinheiten festgesetzt ist. Die höheren Gebäude im inneren Bereich orientieren sich am Maßstab der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Norden und



Westen und greifen mit stark geneigten Satteldächern die dort vorherrschenden Gestaltungselemente auf.

Vorgesehen ist, Häuser für generationenfreundliches Wohnen zu errichten. Im Kurort Bad Westernkotten mit seinem relativ hohen Anteil an älteren Bewohnern besteht eine dauerhafte Nachfrage nach derartigen Wohnungen, die sich aufgrund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren noch verstärken wird. Der zentral gelegene Standort in der Nähe der von der Zielgruppe nachgefragten Infrastruktureinrichtungen bietet sich für das geplante Wohnangebot an. Insbesondere auch der neue Verbrauchermarkt an der Osterbachstraße ist auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Die Anordnung von Gebäuden mit größerer Wohnungszahl in Zentrumsnähe statt an der Peripherie entspricht außerdem grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen.

## **5 Festsetzungen / Planinhalte**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgt je nach Lage der geplanten Gebäude eine Einschränkung in der Form, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude begrenzt wird, um u.a. die Wohnungsdichte mit den damit verbundenen Problemen (z.B. Verkehrsaufkommen) auf die Ortstypik abzustimmen und so Rücksicht auf die Umgebung zu nehmen.

So wird die Anzahl der Wohnungen an der Schützenstraße auf 2 bzw. 4 Wohnungen begrenzt.

Im inneren Bereich sind Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen zulässig. Dieser Bereich umfasst auch das bereits bestehende Gebäude am Südwall.

Entlang des Wallgrabens sind Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig, während nördlich des bestehenden Gebäudes am Südwall ein Gebäude mit bis zu 4 Wohnungen entstehen kann.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Es ist aber möglich, die Gebäude mit einem Staffelgeschoss zu versehen, so dass der Wohnraum über 3 Etagen geschaffen werden kann.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Firsthöhe und die Traufhöhe beschränkt, so dass Gebäude über 12,50 m Firsthöhe nicht entstehen können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO orientiert sich an dem für WA-Gebiete zulässigen Wert und wird im gesamten Gebiet mit 0,4 festgesetzt.

Analog dazu und in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8.

Es gilt die offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.



## 5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Bauherren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche weitestgehend grundstücksbezogen um zu gewährleisten, dass zwischen den Gebäuden noch ausreichend Freiräume verbleiben und eine extrem verdichtete Bebauung im Plangebiet nicht möglich ist. Diese würde die Strukturen der Umgebung auch empfindlich stören und sich negativ auf das gesamte Erscheinungsbild auswirken.

## 5.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Netz erfolgt über die Schützenstraße und die Straße „Am Südwall“.

Von der Straße „Am Südwall“ wird ein Stichweg mit entsprechender Wendemöglichkeit nach Nordwesten in das Plangebiet geführt. Dieser dient zur Erschließung der inneren Flächen.

Von diesem Stichweg führen private Zuwegungen zu den Grundstücken, die nicht über den Weg erschlossen sind.

Der Einmündungsbereich des Stichweges auf den Südwall wird so aufgeweitet, dass eine optimale Einsehbarkeit gewährleistet ist. Dadurch kann eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom ist es notwendig, dass entsprechende Leitungen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes von der Straße „Am Südwall“ ins Gebiet geführt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind daher rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk, Soester Straße 65, 59597 Erwitte sichergestellt.

Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung durch die RWE, Hellefelder Straße 8, 59821 Arnsberg.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Südwall“ zugeleitet.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und ebenfalls dem RW-Kanal in der Straße „Am Südwall“ zugeleitet.



## 5.5 Verkehr

Mit der Besiedelung des Gebietes wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Straße „Am Südwall“ und der Schützenstraße geringfügig erhöhen.

Ausgehend von 1 Pkw / Wohnung und 5 Fahrten / Tag ergibt sich eine Belastung von rd. 150 Fahrzeugbewegungen. Das führt zu einer stündlichen Belastung von ca. 10 Fahrzeugen, die problemlos über die angrenzenden Straßen abgewickelt werden kann.

Eine Gefährdung insbesondere des fußläufigen Verkehrs tritt dadurch nicht ein, zumal der Einmündungsbereich baulich so gestaltet wird, dass eine optimale Einsehbarkeit gewährleistet ist und ausreichend platz zur Verfügung steht.

## 5.6 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Zuwegungen, Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auf den privaten Grundstücksflächen soweit möglich, wie die GRZ einschließlich der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen dieses zulässt.

Dazu ist es ggf. notwendig, dass im inneren Bereich bei Ausnutzung der zulässigen Wohnungsanzahl Tiefgaragen erstellt werden, um die Anzahl der Stellplätze in diesem Teil des Plangebietes unterbringen zu können.

Entsprechende Flächen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Die Tiefgaragen sind zu begrünen.

Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## 5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520, email: lwl-archaeologie-olpe(at)lwl.org und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchGNW). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem LWL – Archäologie für Westfalen schriftlich mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.



Erhaltenswert ist die vorhandene Bruchsteinmauer entlang des Fußweges „Wallgraben“. Dieses prägende bauliche Element wird daher gem. § 172 BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalrecht erfolgt jedoch nicht.

Um die Verkehrssicherheit auch weiterhin für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten ist es notwendig, den Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße aufzuweiten. Unter Abwägung der verkehrssicherheitstechnischen Belange und den Belangen der historischen Ortsbildpflege ist es möglich, dass die Bruchsteinmauer im südlichen Bereich um max. 5,00m zurückgenommen wird.

Dieses beeinträchtigt nicht den ortsbildprägenden Charakter der Mauer und ist städtebaulich vertretbar.

## 5.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

## 5.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Ausweisung als WA-Gebiet führen nicht zu Konflikten zu den benachbarten Nutzungen.

Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im direkten Umfeld des Plangebietes betreiben keine Landwirtschaft mehr. Eine Wiederaufnahme ist nicht beabsichtigt.

Auch die Nähe zum Schützenplatz bzw. zur Mehrzweckhalle lässt keine unzumutbare Beeinträchtigung des WA-Gebietes erkennen. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Nutzung befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Bereiche, die einen geringeren Abstand als die geplante Wohnbebauung zum Schützenplatz aufweisen.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Nutzung der Mehrzweckhalle und des Schützenplatzes nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Gebiet führen wird.

## 6 Artenschutz

Die Vorhabenfläche ist bereits stark anthropogen überformt und von der Umgebungsnutzung geprägt. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann mangels geeigneter Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der örtlichen Situation ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass durch die direkte umgebende



Nutzung eine Relevanz als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten unwahrscheinlich ist.

Vorhabensspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Situation können auch eine Störung von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auf der Vorhabenfläche kommen keine besonders geschützten Pflanzen vor, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Zusammenfassend wird deutlich, dass vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

## 7 Umweltbericht/Umweltbelange

Eine Umweltprüfung / ein Umweltbericht ist nicht notwendig, da Schutzgüter durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Da die zulässige Grundfläche wesentlich kleiner als 20.000 qm ist, ist davon auszugehen, dass die Überplanung zu keinen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Gesehen:

im Oktober 2012

Dipl.-Ing. Markus Caspari