

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 6a "Nordstraße / Osterbachstraße" der Stadt Erwitte im Stadtteil Bad Westernkotten

Soest, im März 1998



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Der Planbereich liegt im Norden des Stadtteils von Bad Westernkotten und ist ca. 0,93ha groß. Die Grenze des Bebauungsplans umschließt den hinteren Bereich an der Nordstraße, zwischen der Gieseler, dem ehem. Klärwerk und den Flurstücken 267, 39 u. 196.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Im Jahre 1982 beschloß der Rat der Stadt Erwitte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Fredegrassiedlung" in dem der og. Bereich integriert war. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde nach Anhörung der Bürger im Jahre 1982 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1984 nicht weiter verfolgt.

Da jedoch bei der Stadt Erwitte zunehmend Bauvoranfragen für das Gebiet an der Nord- und Osterbachstraße gestellt wurden, bestand für den Bereich erneut ein Planungsbedürfnis.

Daraufhin hat der Rat der Stadt Erwitte am 17.05.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich zwischen der Osterbachstraße, Nordstraße, Antoniusstraße und der Gieseler beschlossen.

Ziel dieses Plans war es sein, den Anwohnern und Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in einem geordneten städtebaulichen Rahmen ihre Bauwünsche erfüllen sowie bereits bestehende Anlagen und Gebäude bauleitplanerisch einbinden zu können.

Im Anzeigeverfahren 1994 wurden dann für diesen Plan jedoch erhebliche Abwägungsfehler festgestellt, so daß das Verfahren vorläufig eingestellt wurde.

Ein kleiner Teil des Plangebiets, nämlich der südlich des ehem. Klärwerks, soll nun ausgeklammert und einer Bebauung zugeführt werden. Die im damaligen Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen für diesen og. Teilabschnitt wurden beachtet.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebiets liegt im Norden das Naherholungsgebiet der Gieseler und landwirtschaftliche Flächen sowie eine Kläranlage, deren Betrieb nach Anschluß an die Zentralkläranlage Erwitte eingestellt wurde. Im Westen schließen sich bebaute Ortsteile und der Kurpark an. Im Süden und Osten liegen der Ortskern und die bereits zusammenhängend bebaute Wohnsiedlung an der Fredegrasstraße. Das Plangebiet erstreckt sich hauptsächlich auf die Gartenflächen der Bebauung entlang der Nordstraße und auf einen befestigten öffentlichen Parkplatz an den sich der baum-

bestandene Grüngürtelrand der Gieseler anschließt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grenzen und Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erwitte.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Einschränkungen in der Nutzungsart sollen nicht erfolgen. Damit sich das Plangebiet mit seiner Bebauung in das Ortsbild einfügt, soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung durch Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie über die Gestaltung ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

So soll durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Beschränkung auf drei Wohneinheiten der ruhige Wohncharakter dieser Gegend betont werden. Die Firsthöhenbegrenzung auf 9,0 m und Satteldach-, bzw. (Krüppel-)Walmdachform mit 35° bis 45° führen zu einem abgestuften Übergang des Ortsrandes zur freien Landschaft nördlich der Gieseler.

Um einen zeitgemäßen Dachbodenausbau zu ermöglichen, sind Dachgauben und Drempel zulässig, sie sollen jedoch in ihren Ausmaßen eingeschränkt werden, damit überproportionale Volumen nicht entstehen können.

An die Bebauung schließt sich im Nordwesten ein öffentlicher Parkplatz an, der den Besuchern des Naherholungsgebiets entlang der Gieseler und des Kurparks, aber auch den Besuchern des Ortskerns die Möglichkeit gibt, ihr Fahrzeug abzustellen. Ein Fußweg verbindet den Bereich der Gieseler mit der Osterbachstraße.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Osterbachstraße, wobei über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Stadt Erwitte die Erschließung gesichert wird. Zufahrten von der Osterbachstraße sollen als Brückenbauwerke über den an diesen Stellen offenen Osterbach erfolgen.

7. Immissionen

Aufgrund der Nähe des Parkplatzes zur beabsichtigten Bebauung ist mit Immissionen zu rechnen. Darum wurde hierfür eine Schallschutzbetrachtung durchgeführt, die folgende Tatbestände berücksichtigt:

Der Parkplatz am Ortsrand Bad Westernkottens wird ausschließlich von wenigen Besuchern des Kurparks nur tagsüber genutzt, so daß in der Vergangenheit von einer schwachen Frequentierung gesprochen werden muß. Durchschnittlich wird die Fläche ca. zu einem Drittel belegt und das entsprechend der Gewohnheiten der Besucher, die ankommen, einen mehrstündigen Spaziergang machen und dann wieder abfahren.

Die Berechnung legt darum einen zweimaligen kompletten Wechsel und aus Sicherheitsgründen die Belegung aller 60 Stellplätze zugrunde.

Das ergibt nach den Richtlinien für den Lärmschutz im Straßenbau RLS-90, Pkt. 4.5 Parkplätze für den am nächsten zur Bebauung im Norden gelegenen Flächenabschnitt einen Beurteilungspegel von 46,0 dB, für den entferntesten Flächenabschnitt im Süden einen Wert von 39,6 dB und für die gesamte Parkplatzfläche einen Pegel von 46,3 dB. Dieser Beurteilungspegel liegt weit unter dem Orientierungswert der DIN 18005 mit 55,0 dB, so daß keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8. Natur und Landschaft

Der Bereich des og. Bebauungsplans ist durch städtebauliche Strukturen wie Straßenrandbebauung (Nordstraße) mit dahinterliegenden Gärten und einer rückwärtigen Erschließung (Osterbachstraße) vorgeprägt. Elemente aus Landschaft und Natur, die sich im Nahbereich des Bachlaufs befinden, bleiben durch die Festsetzungen von Grünflächen und Flächen für die Entwicklung von Landschaft und Natur bis auf die Überfahrten erhalten. Weitere Gestaltungsfestsetzungen über die unbebauten Grundstücksteile werden das Gebiet auf und mindern den Eingriff.

Bereits im Verfahren zum Gesamtplan s. o. wurde eine Kompensationsermittlung durchgeführt, in der auch das og. Gebiet Berücksichtigung fand. Eine erneute Berechnung, nur für das og. Teilgebiet kam zu einem ähnlichen Ergebnis. Das Fazit aus dieser Berechnung hat für den og. Plan seine Gültigkeit nicht verloren. D. h.: Die Ermittlung ergibt zwar ein rechnerisches Defizit, aber wenn man davon ausgeht, daß das Gebiet bereits jetzt als eine zusammenhängende Einheit im Wohngefüge von Bad Westernkotten angesehen werden muß, und es sich nur um eine Erweiterung der bestehenden Bebauung mit Abrundungscharakter handelt, so überwiegen die städtebaulichen Gründe für eine Überplanung des og. Gebiets, zumal durch entsprechende

Festsetzungen im Plan die Belange von Landschaft und Natur ausreichend berücksichtigt werden.

9. Wasserwirtschaft

Der Osterbach soll in seiner derzeitigen Form bleiben und wird dementsprechend als Wasserfläche festgesetzt.

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerks.

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Kanalsystem.

Das Niederschlagswasser soll direkt in den Osterbach geleitet werden.

10. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

11. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, 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).