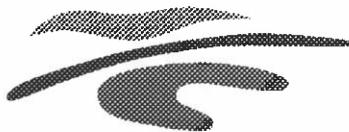


BEGRÜNDUNG

**Bebauungsplan Nr. 7 "Lindenstraße"
3. Änderung
Stadt Erwitte, Ortsteil Bad Westernkotten**

Soest, im November 1996



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans und umfaßt das Flurstück 152 sowie ein Teilstück des Tannen- und Eichenwegs. Er hat eine Größe von ca. 1,2ha.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Änderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Anfang der 70er Jahre wurde der og. Bereich ausgeklammert, da sich auf dieser Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb befand. Dieser Zustand wurde auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Anfang der 90er Jahre noch berücksichtigt, wobei hier eine Festsetzung landwirtschaftliche Fläche ohne überbaubare Flächen in den Plan aufgenommen wurde. Die nun erfolgte Aufgabe der Hofstelle und die damit einhergehende Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Außenflächen soll mit dieser Änderung planungsrechtlich eingeleitet werden.

In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung im Osten soll auf der og. Fläche eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes stattfinden, um neuen Wohnraum zu schaffen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der og. Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den Ansprüchen des § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und zwar in der Form, daß die Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird.

4. Städtebauliches Konzept

Das og. Gebiet wird in seiner Gesamtheit als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ergänzt damit die vorgegebene Struktur der umliegenden Baugebiete. Die zulässigen Nutzungsarten entsprechen dabei dem Gefüge der Umgebung. Tankstellen sind allerdings unzulässig, da sie durch ihre immissionsträchtigen Wirkungen innerhalb eines Kurortes unerwünscht sind. Geplant sind zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsziffern. Der Bereich, der z. Z. noch überwiegend als Grünland genutzt wird, soll über eine neue Planstraße mit Stich in südwestlicher Richtung erschlossen werden. Hier soll eine eingeschossige Einzelhausbebauung auf ca. 700 m² großen Grundstücken mit einer Grundflächenzahl von 0,3 entstehen. Die festgesetzte Firsthöhe von 9,50 Metern bei einer Dachneigung von 35° - 48° läßt einen großzügigen Dachausbau zu. Diese Festsetzungen finden sich auch im ursprünglichen Plangebiet wieder. Da die Stadt Erwitte für den Ortsteil Bad Westernkotten beabsichtigt grundsätzlich die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzuschreiben, wurde auch mit der og. Änderung dieses Ziel verfolgt, damit eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und bei der Belegungsdichte erfolgt (s. a. 1. Änderung og. Bebauungsplan).

5. Verkehrerschließung

Während der nordwestliche Abschnitt, wie bisher über die Straße "Westerntor" erschlossen wird, ist für den südöstlichen Bereich die Anbindung an den Tannen- und Eichenweg in Form einer 5,0 Meter breiten Verbindungsstraße geplant. Hiervon geht eine 4,0 Meter breite Stichstraße zur Erschließung der hinteren zwei überbaubaren Flächen ab.

Der Kurvenbereich des Eichenwegs, der entlang der südlichen Bebauung verläuft, wird zusätzlich z. T. als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine Doppellerschließung zu vermeiden.

6. Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Das Plangebiet wird durch die umliegende vorhandene Bebauung von drei Seiten umschlossen und hat weder prägenden Charakter für das Landschaftsbild, noch sind nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Die innerörtliche Lage rechtfertigt zudem die bauliche Verdichtung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Lt. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 8a i. V. m. dem Landschaftsgesetz (LG NW) stellt jedoch jede bauliche Veränderung einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muß.

Die Maßnahmen des Ausgleichs sollen möglichst Bestandteil des Bebauungsplans sein und konkrete Aussagen über die zukünftige Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen machen. Im Rahmen dieser Vorgaben wurde eine Analyse des Zustands sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist.

Zusammenfassung

Als Minderung und Ausgleich des Eingriffs wird auf jedem Grundstück eine Pflanzfläche festgesetzt, auf der heimische Gehölze, lt. Pflanzliste, anzupflanzen sind. Der vorhandene, schützenswerte Baum wird dabei berücksichtigt und festgesetzt. Die Anordnung erfolgt in der Art, daß zumindest in der westlichen Hälfte des Änderungsgebietes vernetzte Grünbereiche entstehen können. Durch diese Maßnahme wird eine ausreichende Kompensation erreicht, die die Durchgrünung des Plangebiets fördert und weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen verhindert.

7. Abwasserbeseitigung

In dem am Plangebiet verlaufenden Schäferkämper Weg liegt eine ordnungsgemäß funktionierende Kanalisation im Trennsystem. Das auf den neuen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann somit ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden (§ 51a Abs. 4 LWG).

7. Wasser- und Denkmalschutz

Die Belange des Wasser- und Denkmalschutzes sind als Hinweise im Planteil angeführt.

8. Ver- und Entsorgung

Durch die Stadt Erwitte wird sichergestellt, daß die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger den Ausbau und die Erweiterung sowie den Anschluß durchführen.

9. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte auf der Grundlage des § 3 BauGB.

Kreis Soest Flächenbilanz / Bauleitplanung

Kompensationsermittlung für den Bebauungsplan Nr. 7 / 3. Änderung "Lindenstraße" Bad Westernkotten

Bestand

Nr.	Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm	Wert- faktor (aus Tabelle)	Zu-Ab- schläge	Flächen- wert
1	überbaubare Fläche	1.071	0	-	0
2	befestigte Fläche	700	0	-	0
3	nicht be- festigte Flächen	2.603	3	-	7.809
4	Grünland	6.000	3	0,5	21.000
		10.374			28.809

Planung / Kompensation

Nr.	Biotop-/ Flächentyp	Flächen- größe qm / ha	Wert- faktor (aus Tabelle)	Zu-Ab- schläge	Flächen- wert
1	überbaubare Fläche	2.970	0	-	0
2	befestigte Fläche	600	0	-	0
3	mäßig ver- siegelbare Fläche 50%GRZ- Anteil	1.556	1		1.556
4	Garten- fläche	2.464	4		9.856
5	Anpflanz- fläche	2.784	6		17.704
		10.374			28.116