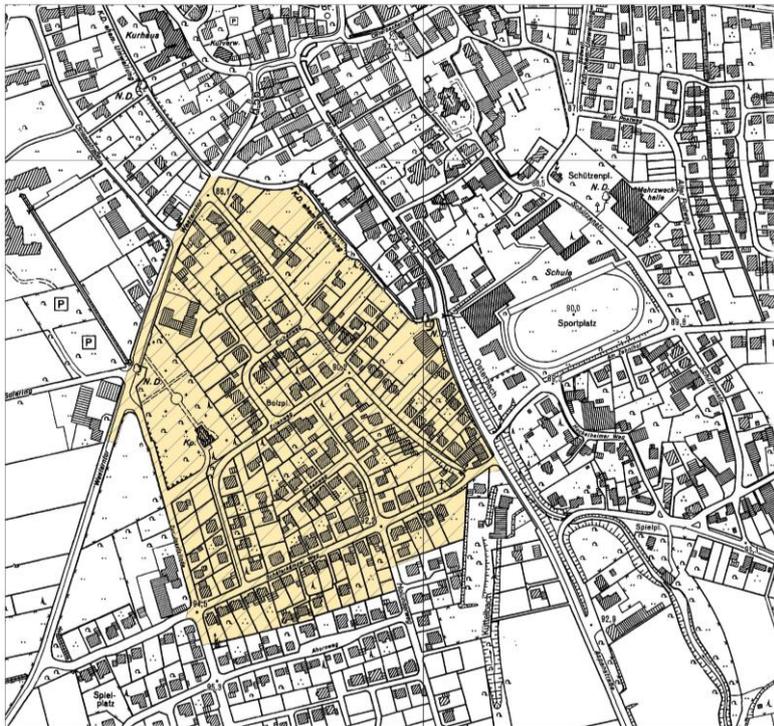


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan
Bad Westernkotten Nr. 7**

„Lindenstraße“, 6. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Oktober 2013

Verfahrensstand:
Erneute Öffentliche
Auslegung und
Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange

**Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat am 24.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ zu ändern. Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Abschnitt der Lindenstraße. Ziel ist die Veränderung von zwei überbaubaren Flächen, die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche, die Reduzierung von Wohneinheiten sowie die Veränderung einer Stichstraße.

Die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchzuführen.

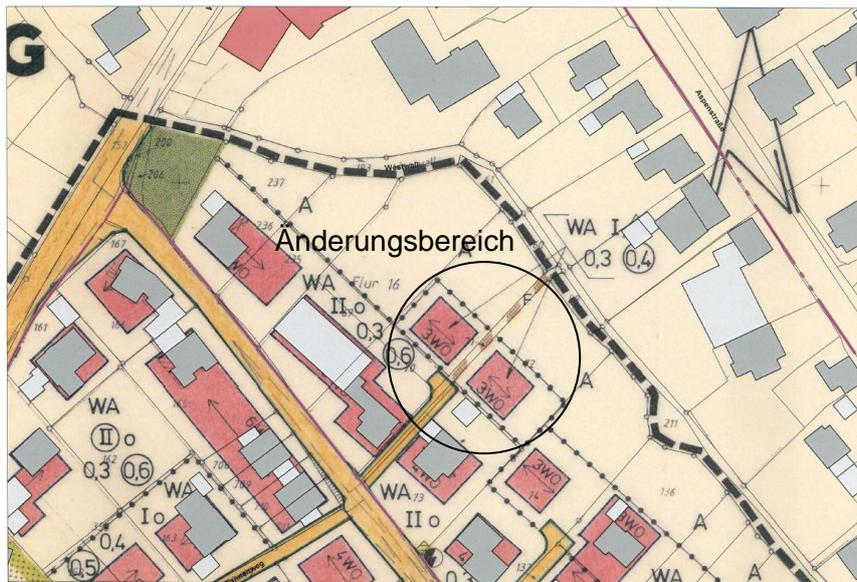
2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Bad Westernkotten. Im Osten und Norden wird das Plangebiet durch die Aspenstraße und den Westwall begrenzt. Im Westen bilden die Straßen „Westerntor“ und „Zur Josefslinde“ die Grenze. Die Bebauung entlang des Schäferkämper Weges bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes. Es ist weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt aber auch der Friedhof von Bad Westernkotten. Die genaue Abgrenzung des ca. 16,9 ha großen Gebietes ist in dem Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel ist es, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ in folgenden Bereichen zu ändern:

- Die beiden am Ende der Stichstraße vorhandenen Baufenster auf den Flurstücken 70/72 werden um ca. 3 m in nordöstliche Richtung verschoben.
- Eine weitere Baufläche in Größe von 14 m x 17 m wird auf dem Flurstück 339 festgesetzt, mit Rücksicht auf das Bodendenkmal „Westwall“ jedoch weniger weit im rückwärtigen Bereich angeordnet als die vorgenannten Flächen.
- Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird von 3 auf 2 verringert.
- Die Stichstraße wird entsprechend der verfügbaren Grundstücksfläche verschmälert und um ca. 5,50 m verlängert. Der im Bebauungsplan vorhandene Wendehammer wird entsprechend der anzunehmenden Fahrradien geringfügig modifiziert.
- Die Baugrenze auf dem Flurstück 301 wird um 2,50 m in Richtung Nordosten bis zu einem Abstand von ca. 15 zum Bodendenkmal „Westwall“ erweitert. Auf den Flurstücken 141 und 142 wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenso bis zu einem Abstand von ca. 15 zum Bodendenkmal „Westwall“ erweitert.



Auszug aus dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“, 1. Änderung

Die im beigefügten Auszug aus dem alten Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 "Lindenstraße" vorhandenen beiden Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Lindenstraße 7 und 9 sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 festgesetzt worden. Zur Erschließung ist der Fußweg zwischen Lindenstraße und Westwall auf einer Länge von ca. 40 m planerisch zu einer Fahrstraße geändert worden. Die Stichstraße ist mit einer Breite von 4,50 m und einem Wendehammer geplant. Tatsächlich verfügbar und als Zufahrt bereits vorhanden ist die städt. Fläche des ehem. Fußweges von 2,20 m Breite. Ein Streifen von 1,10 m in Privateigentum (Eigentümer Bauplatz hinten rechts) ist ebenfalls befestigt. Der Wendehammer gehört zum Grundstück Lindenstraße 7 und Bauplatz hinten links. Für den Fall der Bebauung wären diese Flächen jeweils verfügbar. Die fehlende Straßenfläche von 1,20 m Breite ist Bestandteil des Grundstücks Lindenstraße 9. Der Eigentümer ist voraussichtlich nicht zur Flächenabgabe bereit. Diese Eigentumsverhältnisse haben zur Folge, dass die plangemäße Erschließung der Grundstücke derzeit nicht gesichert ist. Das rechte Baugrundstück ist zudem mit Pkws nicht befahrbar, weil es nur mit einer Breite von 1,10 m an die Fahrstraße angrenzt.

Aus Anlass der geplanten Bebauung des linken Baugrundstücks und angesichts der wechselseitigen Abhängigkeiten haben die Grundstückseigentümer der Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 16 Flurstücke 70, 72 und 339 einen gemeinsamen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um die Verkehrsflächen so festzusetzen, dass die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert werden kann. Da die verfügbare Straßenbreite von 3,30 m zur Erschließung grundsätzlich ausreicht, ist zur tatsächlichen Erschließung die Verlängerung der Straße um ca. 5,50 m, um ein seitliches Herauffahren auf das rechte Grundstück zu ermöglichen, und die Anlage des Wendehammers erforderlich. Hinsichtlich der Straßenbreite müsste der Bebauungsplan an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Die Stichstraße ist - obwohl bereits befestigt – noch nicht als Erschließungsstraße hergestellt. Die Angrenzer sind bereit, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung der Straße abzuschließen und die Straßenflächen kostenlos zu übertragen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes ohnehin erforderlich ist, beantragen die Grundstückseigentümer eine geringfügige Verlagerung der vorhandenen Baufenster sowie die Schaffung einer weiteren Baufläche auf dem Flurstück 339. Infolge dieser Änderungen würde der minimale Abstand zum Bodendenkmal „Westwall“ gegenüber dem Status quo von 23 m auf ca. 20 m verringert. Dieses Heranrücken scheint jedoch vertretbar, zumal auf der gegenüberliegenden Seite des Westwalls erheblich geringere Abstände vorzufinden sind.

Um die Zahl der insgesamt zulässigen Wohneinheiten beizubehalten, sollte die Anzahl je Gebäude von 3 auf 2 reduziert werden. Hiermit sind die Antragsteller einverstanden.

Während der Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Bebauungsplanänderung und während der öffentlichen Auslegung haben die Eigentümer der Grundstücke Lindenstraße 27 und 29 den Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstück 300 und 142 und 141 gestellt. Da die Erweiterungen nur geringfügig sind und die Baugrenzen zum denkmalgeschützten Westwall immer noch einen Abstand von ca. 15,00 m einhalten, wird dem Wunsch der Eigentümer gefolgt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“, 6. Änderung

4. ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es werden durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG erfüllt werden, da ausreichend Lebensräume im Außenbereich vorhanden sind.

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.