

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 10

„Weißdornring - Zur Josefslinde“, 2. Änderung

Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
September 2007

Verfahrensstand:
Offenlegung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 10 „Weißdornring – Zur Josefslinde“ beschlossen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung entlang der Straße „Weißdornring“, den westlichen Bereich der Straße „Zur Josefslinde“ sowie im Norden einen kleinen Abschnitt des Schäferkämper Weges. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Dorfgebietsfläche im Norden mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 6,5 ha groß.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden. Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 10 „Weißdornring – Zur Josefslinde“ wurde 1972 aufgestellt und seitdem in den Jahren 1991 und 1993 erweitert bzw. geändert. Zur damaligen Zeit wurde eine übermäßige Verdichtung durch die Schaffung einer Großzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden durch die Bauherren nicht betrieben. Erst in den Folgejahren wurde massiv versucht, in anderen Bereichen des Ortsteiles eine unverhältnismäßig Hohe Anzahl von Wohnungen in Gebäuden zu errichten.

Hieraus resultieren erhebliche städtebauliche Probleme mit all ihren negativen Folgen wie z.B. ein erhöhter Bedarf an Erschließungsanlagen oder eine Stellplatz-, Appartement- und Zweitwohnungsproblematik.

Um die städtebaulich unerwünschten Entwicklung der ungeordneten Wohnraumverdichtung zu vermeiden und die gebotene Wohnruhe in Bestandsgebieten zu gewährleisten, wurde in der Vergangenheit in den Bebauungsplänen die max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Diese Begrenzung soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und die Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

Im Norden des Plangebietes an der Straße „Zur Josefslinde“ ist gem. § 5 BauNVO ein „Dorfgebiet“ festgesetzt. Auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich ein Gastronomiebetrieb und mehrere Ferienwohnungen. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO folgende nicht zugelassen: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzung der **Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** orientiert sich am Bestand.

In diesem Bebauungsplan gibt es Bereiche mit ein- bzw. zwingender zweigeschossiger Bauweise. Bei eingeschossiger Bauweise sind max. 2 Wohneinheiten zulässig bezogen auf das Einzelhaus bzw. auf das gesamte Doppelhaus. Eine Ausnahme bildet ein Wohnhaus im südlichen Bereich des „Weißdornringes“. Hier sind im Bestand 4 Wohneinheiten vorhanden, die auch max. festgesetzt werden.

Auf der südlichen Seite des Schäferkämper Weges sowie entlang der Straße Zur Josefslinde wird die Zahl der Wohnungen auf 4 beschränkt. Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 20 „Zur Josefslinde“, der den Bereich östlich der Straße Zur Josefslinde umfasst, setzt auch max. 4 Wohneinheiten fest. Auf zwei Grundstücken im südlichen Bereich „Zur Josefslinde“ sind aufgrund des Bestandes 6 Wohneinheiten zulässig.

Im südlichen Bereich des „Weißdornringes“ wird bei zweigeschossiger Bauweise aufgrund des Bestandes die Zahl der Wohneinheiten auf 3 bzw. 6 begrenzt bezogen auf das Einzelhaus bzw. auf das gesamte Doppelhaus.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Es gilt eine zwingende **zweigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,6 entlang der südlichen Seite des „Schäferkämper Weges“, entlang der Straße „Zur Josefslinde“ sowie im südlichen Bereich des „Weißdornringes“. Im inneren Bereich des Baugebietes gilt eine **eingeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3.

Für das „Dorfgebiet“ im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,6. Hier ist eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, d.h. anzuwenden ist die offene Bauweise, jedoch dürfen auch Gebäude von über 50 m Länge gem. § 22 Abs. 4 BauNVO errichtet werden.

Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind im übrigen Bereich des Baugebietes nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

Als **Dachformen** sind im gesamten Plangebiet Sattel- und Walmdächer zulässig. Für den Bereich südlich des Schäferkämper Weges beträgt die zulässige **Dachneigung** 35° bis 38°, für den nördlichen Bereich 38° bis 48°: Ausnahmsweise kann bei bestehenden Gebäuden die vorhandene Dachneigung und -form bei Umbauten und Erweiterungen beibehalten werden.

D) NATUR UND LANDSCHAFT

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festzusetzen. Es kommt nicht zu einer Versiegelung von zusätzlichen Flächen. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht daher nicht, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

E) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, 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).

Erwitte, im September 2007