

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 14 "Alter Postweg / Uhlandstraße"
der Stadt Erwitte im Ortsteil Bad
Westernkotten

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten von Bad Westernkotten südlich der K 56 und ist ca. 8,6 ha groß. Seine Grenze verläuft im Norden entlang der Bruchstraße (K 56) bis zum MI-Gebiet, im Westen entlang der Straße "Südwall" und entlang der nördlichen Grenze der 4. Bebauungsplanänderung sowie anschließend ca. 30 m nordöstlich der Schützenstraße, im Süden in einem Abstand von ca. 40 m nördlich zum Laarweg und im Osten entlang der Wagenfeldstraße bis zum MI-Gebiet. Damit ist die Grenze größtenteils identisch mit der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Erwitte für den Ortsteil Bad Westernkotten und der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Der genaue Grenzverlauf ist aus dem Planteil ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde im Jahre 1976 rechtskräftig und ist bis heute mehrmals in Teilbereichen geändert worden.

Durch die Festsetzung der höchstmöglichen Ausnutzungsziffern von GRZ und GFZ wurde eine Verdichtung des Gebietes eingeleitet, die aus heutiger städtebaulicher Sicht für einen Kurort nicht akzeptabel ist.

So entstanden vielfach großvolumige Baukörper mit kleinen Wohnungen oder Appartements für 1 - 2 Personenhaushalte oder für Kurgäste auf kleinen Grundstücksflächen, die atypisch für eine Ortsrandbebauung sind und durch ihre Folgeerscheinungen, wie zunehmende Oberflächenversiegelung, erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Stellplatzprobleme, den Wohnwert dieses Gebietes verringerten.

Um diese ungewollten Erscheinungsformen nicht auch in den bisher noch unbebauten Bereichen entstehen zu lassen, beschloß der Rat der Stadt Erwitte am 14.06.89 den Bebauungsplan Nr. 14 in Bad Westernkotten im überwiegenden Teil zu ändern.

3. Städtebauliches Konzept

Die nachfolgenden Änderungen werden auf der Grundlage der z. Z. gültigen Vorschriften und Gesetze festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird bis auf eine kleine Fläche im Nordosten entlang der Bruchstraße beibehalten. Hier erfolgt eine Reduzierung des Mischgebietes (MI) zugunsten einer Fläche für ein - Allgemeines Wohngebiet (WA) -. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des WA-Gebietes wird entsprechend den vorhandenen und zukünftigen

vertretbaren Nutzungszwecken ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach der zulässigen Geschosshöhe von GRZ 0,4 auf 0,3 und GFZ 0,8 auf 0,6 bzw. 0,4 reduziert, womit die og. städtebaulich unerwünschten Erscheinungsformen, zumindest in den noch unbebauten Bereichen vermieden werden.

Die teilweise Änderung der überbaubaren Flächen erfolgt zusammen mit der Änderung oder Ergänzung von Verkehrsflächen sowie auf bisher ungenutzten Freiflächen, wobei es zu einer Erschließung über öffentliche Wohnwege (am Anfang der Bruchstraße und im Süden der Straße "Alter Postweg"), oder über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (von der Bruchstraße) kommt.

Eine bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' wird aus dem Plan genommen, da auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Schulgelände an der Schützenstraße ein großer öffentlicher Spielbereich entstehen soll und somit der Bedarf für den Bebauungsplanbereich wesentlich großzügiger und immissionsmindernd gedeckt wird.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt es zu einer Festlegung der maximalen Wohneinheiten pro Wohngebäude und zwar wieder differenziert nach dem Maß und der Bauweise. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs, keine unnötig hohe Verdichtung der Siedlung sowie die eigentliche Zweckbestimmung eines "Allgemeines Wohngebietes" erreicht wird.

Innerhalb der Gestaltungsfestsetzungen wird die bisherige Dachneigung von $30^\circ - 35^\circ$ auf $38^\circ \pm 3^\circ$ geändert und die Definitionen von Firstrichtung, Drempel- und Sockelhöhe neu formuliert.

4. Erschließung

An der verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes ändert sich in den Grundzügen nichts, lediglich eine Verbindungsstraße mit Brückenbauwerk zwischen der Uhlandstraße und der Straße "Alter Postweg" entfällt aus Kostengründen und wird durch eine andere Lösung (Wohnweg als Stichstraße) ersetzt.

Die Ver- und Entsorgung mit Leitungen der Träger für Gas, Wasser, Strom und Telefon ist weiterhin gewährleistet.

5. Immissionsschutz

Im Änderungsbereich treten keine erhöhten Immissionen für ein WA-Gebiet auf, so daß Immissionsschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden brauchen.

Um einen Konflikt im Bereich des Betriebes des Anton Schäfermeier auszuschließen, hat das Gewerbeaufsichtsamt in Soest Messungen am Betrieb Schäfermeier bei einer maximalen Betriebsauslastung vorgenommen. Die Messungen ergaben, daß bei einem Abstand der neu geplanten Wohnhäuser von 18 m zum Betriebsgebäude Schäfermeier keine Nutzungskonflikte entstehen. Der Bebauungsplan ist daraufhin entsprechend überarbeitet worden.

Finanzierung

Die anfallenden Kosten für Straßenbaumaßnahmen und deren Begleitkosten sowie die Kosten für die Grünfläche werden im Haushaltsetat der Stadt Erwitte erscheinen.

7. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. (Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

8. Bürgerbeteiligung

Zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat der Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 08.04.1991 bis einschließlich 02.05.1991 bei der Verwaltung öffentlich ausgelegen. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 28.03.1991 in der Tageszeitung hingewiesen.