

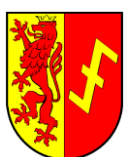
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 14

„Uhland- und Wagenfeldstraße“, 9. Änderung

Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
September 2007

Verfahrensstand:
Offenlegung

Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 14 „Uhland- und Wagenfeldstraße“ beschlossen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung zwischen der Bruchstraße im Norden, dem Laarweg im Süden, der Wagenfeldstraße im Osten sowie der Schützenstraße bzw. dem Südwall im Westen. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche 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. 11,7 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. 14 „Uhland- und Wagenfeldstraße“ wurde 1976 aufgestellt und zwischen 1979 und 2000 mehrfach 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 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, 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.

Die Festsetzung der **Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** orientiert sich am Bestand. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der sehr unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lassen sich in dem Baugebiet schwer homogene Bereiche bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten festsetzen und beschreiben. Die dichteste Bebauung befindet sich entlang der Wagenfeldstraße mit bis zu 10 Wohneinheiten in einem Gebäude.

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

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

In diesem Bebauungsplan gibt es Bereiche mit ein- und zweigeschossiger bzw. zwingender zweigeschossiger Bauweise. Grundsätzlich gilt, dass entlang der Haupteerschließungsstraßen eine Zweigeschossigkeit (entweder als Höchstmaß oder zwingend) festgesetzt ist. Im inneren des Baugebietes entlang des Alten Postweges sowie der Uhlandstraße gilt überwiegend **eingeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3. In den Bereichen mit **zweigeschossiger Bauweise** (als Höchstmaß oder zwingend) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine **Geschossflächenzahl** von 0,6 festgesetzt.

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.

Spezielle **Dachformen** sind im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt. Die zulässige **Dachneigung** beträgt $38^\circ \pm 3^\circ$.

Im Westen des Plangebietes an der Schützenstraße ist eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ festgesetzt. Hier gilt eine **offene zweigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8.

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