

STADT ERWITTE

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Erwitte „Aspenstraße-West“, OT Bad Westernkotten - Offenlegung-

Begründung

1. Anlaß und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans
2. Lage des Änderungsbereiches
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Ruhender Verkehr
8. Grünordnung

1. Anlaß und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans

Der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 25.04.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Erwitte, OT Bad Westernkotten gemäß § 2 (4) BauGB zu ändern.

Anlaß dieser Änderung ist, einerseits den „Eingangsbereich“ zum Ortszentrum einer der Umgebung entsprechenden hochwertigen baulichen Nutzung zuzuführen und dadurch das Zentrum attraktiver zu gestalten, andererseits die planungsrechtlichen Festsetzungen dem geänderten Charakter des Gebietes anzupassen.

Dieses betrifft insbesondere die bisherige Festsetzung als MDW-Gebiet, die wegen der inzwischen fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zutrifft.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 17 und umfaßt im wesentlichen die Grundstücke entlang der Straße Westerntor vom Westwall bis zur Weringhauser Straße und Aspenstraße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist in dem von der Änderung betroffenen Bereich Dorfgebiet gem. § 5 mit Schwerpunkt Wohnen (im westlichen Teil) und Schwerpunkt Landwirtschaft (im östlichen Teil) aus. Diese aus 1981 stammende Festsetzung orientierte sich an den damaligen landwirtschaftlichen Betrieben, die heute nicht mehr vorhanden sind. Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich in erster Linie am Bestand.

Lediglich im südlichen Bereich des Änderungsgebietes wurde eine neue überbaubare Fläche ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu dieser überbaubaren Fläche wurde desweiteren ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der den am Rande des Ortskerns vorhandenen ruhenden Verkehr aufnehmen sollte (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 17 vom 17.09.1981).

4. Planungskonzept

Der Schwerpunkt des Planungskonzeptes der 2. Änderung liegt in der Überplanung der Fläche, südöstlich der Straße Westerntor, die im bestehenden Bebauungsplan durch die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes und durch die Festsetzung einer 15,00 x 21 m großen überbaubaren Fläche gekennzeichnet ist, die, von der Straße Westerntor abgerückt, parallel zur östlich vorhandenen Bebauung liegt.

In diesem Bereich soll die überbaubare Fläche parallel zum Westerntor ausgerichtet werden (4,00 m Abstand zur Straßenfläche), um so den Eingangsbereich und den Einfahrtscharakter in dem Ortskern zu verdeutlichen.

Mit der Verdoppelung der überbaubaren Fläche soll weiterhin die Möglichkeit geschaffen werden, einen Baukörper zu errichten, der in seinem Volumen den „Torcharakter“ dieses Bereiches unterstreicht.

Der durch diese Ausweisung verloren gehende öffentliche Parkplatz wird u.a. aus städtebaulichen Gründen in den hinteren, rückwärtigen Bereich verlegt und bildet zusammen mit den privaten Stellplätzen weitere Parkmöglichkeiten, die das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Zur Schaffung dieses öffentlichen Parkplatzes ist es notwendig, daß die Scheune, die sich in einem baufälligen Zustand befindet, abgerissen wird. Somit wird der durch den Abriß gewonnene freie Raum zwischen der umgebenden Bebauung sinnvoll genutzt.

Um die notwendigen Stellplätze für das neu zu errichtende Gebäude nachweisen zu können, wird allerdings auf der Fläche des jetzigen öffentlichen Parkplatzes ein wesentlich kleinerer Stellplatz ausgewiesen, der insbesondere auf die Fußwegeverbindung „Westwall“ keine nennenswerten negativen Einflüsse ausübt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird lediglich die überbaubare Fläche geringfügig verschoben bzw. auf dem Grundstück Ecke Westerntor / Weringhauser Straße minimal vergrößert.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die neue geplante Bebauung gestalterisch dem Charakter der Umgebung über den jetzigen Bestand hinaus anzupassen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Änderungsbereiches werden einheitlich als besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) entspricht als erstes sowohl der jetzigen als auch der geplanten Nutzung des Änderungsbereiches.

Zum einen handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund seiner Nutzung und seiner oben beschriebenen Lage eine besondere Eigenart aufweist, nämlich das enge Miteinander von Wohnnutzung und nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen (Speisewirtschaft z.B.) am Rande eines Orts- bzw. Kurzentrums, zum anderen wird die Ausweisung als besonderes Wohngebiet dadurch gerechtfertigt, daß die bebauten Grundstücke einen Blockrandbereich darstellen, der sowohl bzgl. der GRZ als auch bzgl. der tatsächlichen Nutzung weder einem WA-Gebiet noch einem MI-Gebiet entspricht.

Damit bildet der jetzige Gebietszustand gleichzeitig das Planungsziel: das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Einrichtungen. Hinsichtlich seines Gebietscharakters liegt der Änderungsbereich somit zwischen dem WA- und dem MI-Gebiet. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Zulässigkeit soll einerseits die bereits vorhandenen Funktionen stärken, andererseits soll die Möglichkeit gegeben werden, eine der Umgebung, insbesondere der nahen Kureinrichtungen adäquate Bebauung zu ermöglichen.

Wegen der unmittelbaren Nähe zum Ortskern (M-Gebiet) ist es sinnvoll, das Erdgeschoß des neu zu errichtenden Gebäudes überwiegend mit geschäftlichen Nutzungen zu belegen. Aus diesem Grund sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO in diesem Gebiet Wohnungen im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zulässig.

Um den Kurort Bad Westernkotten in seiner Kurortfunktion (Ruhe / Erholung) auch an dieser Stelle nicht durch störende Nutzungen zu schwächen, werden Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen ausgeschlossen. Eine solche Nutzung würde die städtebauliche Situation stören und negative Einflüsse auf die Umgebung haben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Für den nördlichen, bereits dicht bebauten Teil des Plangebietes wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (2) Satz 1 auf 0,7 festgesetzt.

Die derzeitige (bebaute) Situation sowie die Lage dieses Teiles im Ortskern Westernkottens bedingen eine städtebaulich sinnvolle dichte Bauweise, die mit einer GRZ von 0,6 auf den Grundstücken nicht erreicht werden könnte. Insbesondere die Neuordnung und Neugestaltung der „in zweiter Linie“ liegenden Gebäudeteile machen eine höhere Ausnutzbarkeit notwendig, so daß hier eine geringfügige Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Da es sich bei dem Gebiet überwiegend um bereits vorhandene Baustruktur handelt, wird bei der Geschoßflächenzahl ebenfalls die nach § 17 mögliche Grenze von 1,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da - wie bereits erwähnt - das Gebiet durch unterschiedliche Gebäudehöhen und -nutzungen charakterisiert ist. Statt dessen wird die max. Firsthöhe festgesetzt, die sich am umgebenden Bestand orientiert.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Während im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches aufgrund der bereits vorgegebenen Strukturen die geschlossene Bauweise festgesetzt wird, soll im südwestlichen Teil eine offene Bauweise festgesetzt werden. Somit wird ermöglicht, daß in dem letztgenannten Bereich ein Baukörper entstehen kann, der als selbständiges freistehendes Gebäude das „Tor“ zum Kurzentrum und Ortskern Bad Westernkottens darstellt.

7. Ruhender Verkehr

Dem ruhenden Verkehr werden durch die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes am östlichen Rand des Änderungsbereiches ca. 20 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt zu diesem Platz erfolgt über die gleiche Zufahrt wie zu den privaten Stellplätzen und Garagen nördlich der neuen überbaubaren Fläche. Die Gemeinschaftsgaragen sind für das auf dem gleichen Grundstück zu errichtende Gebäude vorgesehen und dienen der Unterbringung der Fahrzeuge der Hausbewohner und Besitzer der Ladenlokale dieses Gebäudes. Für die Wohn- und Geschäftsnutzung stehen sowohl nördlich als auch südlich der überbaubaren Fläche private Stellplätze zur Verfügung.

Die vor der überbaubaren Fläche zwischen dem Gehweg der Straße Westerntor und dem geplanten Gebäude festgesetzten 5 Stellplätze dienen ausschließlich Kurzzeitparkern und dem Zulieferverkehr der Geschäfte.

Da auf dem Grundstück Ecke Westerntor/Weringhauser Straße bei einer Bebauung nicht genügend Stellplätze nachgewiesen werden können, sollen die erforderlichen privaten Stellplätze für dieses Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe auf einem gesonderten Grundstück nachgewiesen werden. Dieses ist bereits mit der Baugenehmigungsbehörde abgesprochen.

8. Immissionsschutz

Da sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mehr befindet, ist mit landwirtschaftlich bedingten Immissionen nicht zu rechnen. Durch die Anlage des öffentlichen Parkplatzes in dem rückwärtigen Bereich der Bebauung treten in diesem Areal insbesondere Lärmemissionen durch die Fahrzeuge auf, die sich ohne Schutzmaßnahmen negativ auf die umgebende Bebauung auswirken würden.

Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand, die die Stellplätze zur Bebauung hin abgrenzt, wird allerdings ein ausreichender Schutz gewährleistet, so daß es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung durch den Parkplatz kommt.

9. Grünordnung

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 werden nur im begrenzten Umfang zusätzliche Flächen versiegelt (gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan).

Um diese zusätzliche Versiegelung auf der z.Z. als landwirtschaftlich genutztes Grünland charakterisierten Fläche auszugleichen, werden sowohl zum Westwall als auch entlang der südöstlichen Grundstücksfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen u.a. heimischen Gehölzen in einer Breite von ca. 5,00 m bepflanzt werden.

Damit wird der „Eingriff“ ausreichend kompensiert, zumal die ökologische Bedeutung der Fläche bedingt durch die Lage und die umgebende Bebauung ohnehin sehr eingeschränkt ist.

im September 1995

Ing.-Büro

PRO PLAN GmbH

Königlicher Wald 7

33142 Büren

ÄN_PLBEG.DOC

29.09.95