

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 17

„Aspenstraße-West“, 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 17 „Aspenstraße-West“ beschlossen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung südlich der Weringhauser Straße, westlich der Aspenstraße, östlich der Straße Westerntor und nördlich bzw. nordöstlich des Westwalls. Die Grundstücke sind mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 3 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. 17 „Aspenstraße-West“ wurde 1981 aufgestellt und 1990 bzw. 1996 geändert. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Ortskern von Bad Westernkotten umfasst, wurde in der Vergangenheit schon teilweise eine Großzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden durch die Bauherren errichtet, auch durch die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

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 eine noch weitere städtebaulich unerwünschte 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 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes kommt es auch zu einigen Anpassungen und Änderungen, die sich aus dem vorhandenen Bestand der Baukörper ergeben. In der Ursprungsfassung von 1981 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet – Wohnen“ (MDW) bzw. „Dorfgebiet – Landwirtschaft“ (MDL) festgesetzt. Diese Festsetzungen waren zum damaligen Zeitpunkt nachvollziehbar, da der Bereich überwiegend dem Wohnen und der Landwirtschaft diente. Im nördlichen Bereich waren auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1996 wurde im nördlichen Bereich aufgrund der ausgeübten und zum damaligen Zeitpunkt geplanten Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Festsetzung wird nunmehr auch für die weiter südlich gelegenen Grundstücke bis einschließlich Aspenstraße 28 vorgenommen. Hier besteht ein Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und gastronomischer Nutzung. Im südlichen Bereich herrscht eine reine Wohnnutzung vor, so dass als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines

Wohngebiet“ festgesetzt wird. Die Landwirtschaft ist an der Aspenstraße vollständig aufgegeben worden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind umgebaut worden zu Wohnungen bzw. zur Ferienpension.

Im südlichen Bereich des „Allgemeines Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre. Im Besonderen Wohngebiet gem. § 4a BauNVO sind neben den Tankstellen, die Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Die Festsetzung der **maximal zulässigen Wohneinheiten** orientiert sich bei dieser Änderung an dem genehmigten Bestand. So sind in den verschiedenen Gebäudekörpern zwischen 2 und 21 Wohneinheiten zulässig. In einem Bereich des „Besonderen Wohngebietes“ am Westerntor sind im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen erlaubt.

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 gilt im südlichen Bereich eine **offene zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8.

Im „Besonderen Wohngebiet“ ist überwiegend eine **offene Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl von 0,6** und einer **Geschossflächenzahl von 1,6** festgesetzt. Aufgrund der dichten Bestandsbebauung im nördlichen Bereich, die ohne ausreichenden seitlichen Grenzabstand errichtet wurde, gilt dort eine **geschlossene Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl von 0,7** und einer **Geschossflächenzahl von 1,6**. Anstelle einer Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Bereich eine **maximale Firsthöhe von 14,00 m** festgesetzt. Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Als **Dachformen** sind das Satteldach-, das Krüppelwalm- und das Walmdach zulässig.

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)

unverzöglich 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