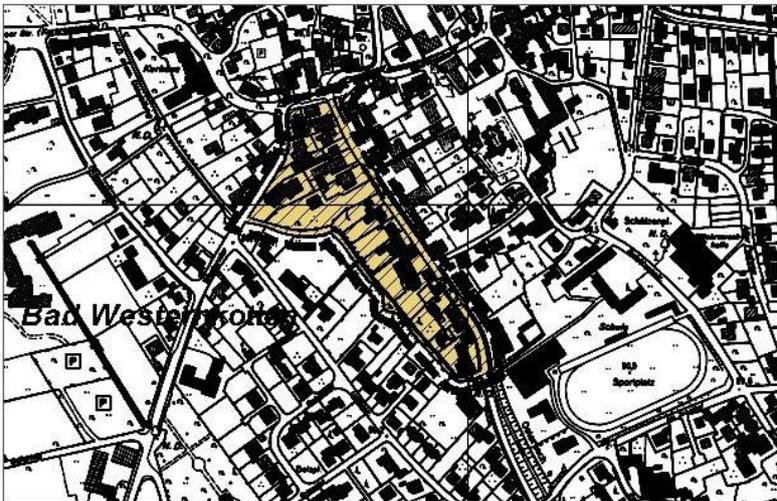


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes  
Bad Westernkotten Nr. 17**

**„Aspenstraße-West“**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
März 2013

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 20.09.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 17 „Aspenstraße-West“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er lediglich das Ziel verfolgt, die Anzahl der Wohneinheiten für einen kleinen Teilbereich zu ändern und die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Aspenstraße 32a geringfügig zu erweitern.

## **LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**

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.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

## **ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Der Grundstückseigentümer Aspenstraße 24 hat eine Nutzungsänderung des Gebäudes zu insgesamt drei Wohneinheiten in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einer gewerblichen Einheit (Büro) im Erdgeschoss beantragt.

Zurzeit befinden sich im Gebäude das leerstehende Ladenlokal des ehemaligen Café Krogmann im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss sowie ein Büro im Dachgeschoss. Da für die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss keine Nachfrage besteht, wird beabsichtigt, die Bürofläche vom Dachgeschoss dorthin zu verlegen und die restliche Geschossfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Wohnnutzung im Obergeschoss bleibt unverändert, das Dachgeschoss soll ebenfalls zu einer Wohnung umgebaut werden.

Die angestrebte Nutzungsänderung steht im Widerspruch zum maßgeblichen Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 17 "Aspenstraße West", der seit der 3. Änderung aus dem Jahre 2008 für das Grundstück 2 Wohneinheiten je Gebäude festsetzt. In der Sitzung des Planungs- und Gestaltungsausschusses vom 21.05.2012 bestand Einigkeit darüber, dass eine höhere Anzahl von Wohnungen nicht im Wege einer Befreiung von Festsetzungen, sondern allenfalls durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden sollte.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Westernkotten. Der Alteigentümer wie auch der neue Eigentümer des Objektes versuchen seit mehreren Jahren nach der Aufgabe des Cafébetriebes eine gewerbliche Nutzung für das Erdgeschoss zu finden. Alle Bemühungen waren bisher erfolglos. Da ein Leerstand schädlich für das Ortsbild von Bad Westernkotten ist und negative Folgen für den vorhandenen Geschäftsbesatz haben könnte, scheint eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten für die Grundstücke Aspenstraße 18 bis 24 von zwei auf drei Wohneinheiten vertretbar. An der Aspenstraße ergibt sich insgesamt ein sehr heterogenes Bild bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten, da die Gebäude in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Im nördlichen Bereich herrscht gemischte Nutzung aus Gewerbe, Gastronomie und Wohnen vor. Weiter südlich ist teilweise eine reine Wohnnutzung der Gebäude vorzufinden. Durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Ferienwohnungen gibt es Bereiche mit sechs bis acht Wohneinheiten.

Die Eigentümer des Grundstücks Aspenstraße 32 und 32a haben den Antrag auf Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bei dem Haus Aspenstraße 32a in westlicher Richtung gestellt, um einen An- und Umbau des Hauses zu ermöglichen. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen wird die überbaubare Fläche um 6 m in westlicher Richtung erweitert.

Erwitte, im März 2013