

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 2

„Antoniusstraße-Ost, 2. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Juli 2007

Verfahrensstand:
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 18.10.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 2 „Antoniusstraße-Ost“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er das Ziel verfolgt, ungenutzte Flächen im Innenbereich nach zu verdichten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten von Bad Westernkotten und umfasst die Grundstücke südlich und nördlich der Antoniusstraße zwischen den Hausnummern 28 und 55. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Der Geltungsbereich wird im südwestlichen Bereich so erweitert, dass die Flurstücke 250 und 251 komplett bis zur Flachsstraße innerhalb des Bebauungsplanes liegen. Da die Erweiterungsfläche eine Größe von nur ca. 1.523 m² hat, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB gegeben, da die zulässige Grundfläche im Erweiterungsbereich weniger als 20.000 qm beträgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 3.1 ha groß.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstücke 250 und 251 beabsichtigen im rückwärtigen Bereich ihrer jeweils 1.712 m² bzw. 1.713 m² großen Grundstücke ein Wohnhaus zu errichten. Da die Fläche bisher im Überschwemmungsgebiet lag, war die Einbeziehung dieser Grundstücksteile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 113 Landeswassergesetz (LWG) unzulässig. Die neu berechnete Überschwemmungsgebietskarte der Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung - nun vorliegt. Da der Bereich als hochwasserfrei dargestellt ist, steht der Hochwasserschutz einer Bebauung nicht mehr im Wege.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Erweiterungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den allgemein zulässigen Nutzungen die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

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

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

bestimmt.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gilt eine **eingeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3. Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Einzelhaus auf zwei begrenzt, beim Doppelhaus ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer **Firsthöhe** gesteuert. Es gilt im Erweiterungsbereich eine Höhe von max. 9,50 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Spezielle Dachformen werden hier nicht festgesetzt.

D) ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch eine gemeinsame Zufahrt über die vorderen Grundstücke erschlossen. Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Über die Eintragung einer Baulast bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert.

Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die zuständigen Versorgungsbetriebe stellen die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon bereit. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

E) NATUR UND LANDSCHAFT

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung des neuen § 13a BauGB, da er das Ziel verfolgt, ungenutzte Flächen im Innenbereich nach zu verdichten. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht für diese Bebauungspläne 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. Dennoch soll für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich stattfinden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung und Versiegelung von ca. 530 m² bisher unversiegelter Gartenfläche geschaffen. Große Rasenflächen dominieren diese Gärten. Nur auf dem Flurstück 250 ist ein Gehölzbestand im Bereich der überbaubaren Fläche und der Zufahrt vorhanden. Obwohl kein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung dieser Fläche erforderlich ist, da der Bebauungsplan nach dem neuen § 13 a BauGB geändert wird, soll eine Ausgleichsmaßnahme in der Größe von 165 m² angepflanzt werden. Der Ausgleich wird auf der Ökokontofläche der Stadt Erwitte im Muckenburch in der Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 710 erfolgen.

F) 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 Juli 2007