

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 26
“Zur Landwehr”
der Stadt Erwitte im Stadtteil Bad Westernkotten

Soest, im November 1998



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

- 1. Plangebiet**

Der Planbereich liegt am nordöstlichen Rand des Kerns von Bad Westernkotten, südlich der Straße "Zur Landwehr" und ist ca. 1900 qm groß.
Die Grenze des Bebauungsplans umschließt überwiegend die Flurstücke 184, 339 und 346 in der Flur 14 der Gemarkung Bad Westernkotten sowie die dazugehörige Verkehrsfläche mit einem nach Süden verlaufenden Fußweg.
- 2. Ursachen und Ziele der Planung**

Das Plangebiet, das sich in der Ortsmitte des gewachsenen Ortskerns von Bad Westernkotten befindet, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann in Anlehnung an die verdichtete Bauweise der Umgebung als Baulücke bezeichnet werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan wäre für diesen Bereich normalerweise nicht notwendig gewesen, jedoch durch den Abbruch des Hauses Nr. 2 und die mit dem geplanten Wiederaufbau verbundenen Vorstellungen konnten nur über die städtebaulich geordnete Festsetzungen eines Bebauungsplans realisiert werden.
Daraufhin hat der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rats der Stadt Erwitte die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich südlich der Straße "Zur Landwehr" beschlossen.
Ziel dieses Plans ist es nun, den Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in einem geordneten städtebaulichen Rahmen ihre Bauwünsche innerhalb der bestehenden Baulücken erfüllen zu können.
- 3. Bestehende Verhältnisse**

Das Plangebiet wird von der Umgebungsbebauung der Straßen "Zur Landwehr", "Ostwall", "Osterbachstraße" und "Bruchstraße" geprägt.
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Grenzen und Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erwitte.
- 5. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Einschränkungen in der Nutzungsart erfolgen dahingehend, daß

Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um keine städtebaulichen Mißstände hervorzurufen. Damit sich das Plangebiet mit seiner Bebauung in das Ortsbild einfügt, soll in

Anlehnung an die vorhandene Bebauung durch Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie über die Gestaltung ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

So soll durch eine max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie die Beschränkung auf drei, bzw. bei Doppelhäusern pro Gebäude auf zwei Wohneinheiten der innerörtliche Charakter dieser Gegend betont werden.

Bei Satteldächern mit einer an die Umgebung angepaßten Dachneigung von 38° bis 48° ist ein zeitgemäßer Dachbodenausbau gut möglich, jedoch werden die zulässigen Dachgauben und Gebäudehöhen durch die Festsetzung von First- und Traufwandhöhen in ihren Ausmaßen eingeschränkt, damit überproportionale Volumen nicht entstehen können.

Zur nachbarschützenden Wirkung in diesem verdichteten Ortsteil soll die Standortfestlegung für Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Bauwuchs dienen.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße "Zur Landwehr". Ein vorhandener Gehweg, als Verbindung zur "Bruchstraße" bleibt erhalten.

7. Natur und Landschaft

Das Plangebiet kann entsprechend seiner Charakteristik als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft werden und ist quasi die Überplanung einer Baulücke, für die kein Ausgleich erforderlich ist. Eine Kompensationsermittlung ist daher entbehrlich. Die Vorschriften zur Gestaltung der Flächen für Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Decken sollen dabei jedoch eine Minderung der Oberflächenversiegelung bewirken.

8. Wasserwirtschaft/§51a LWG

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecker Wasserwerks.

Die Entsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Kanalsystem.

Das Niederschlagswasser wird über eine ortsnahe Einleitung in das vorhandene Trennsystem der Straße "Zur Landwehr" in den nahegelegenen Osterbach eingeleitet.

9. Strom, Gas- und Telefonversorgung

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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).