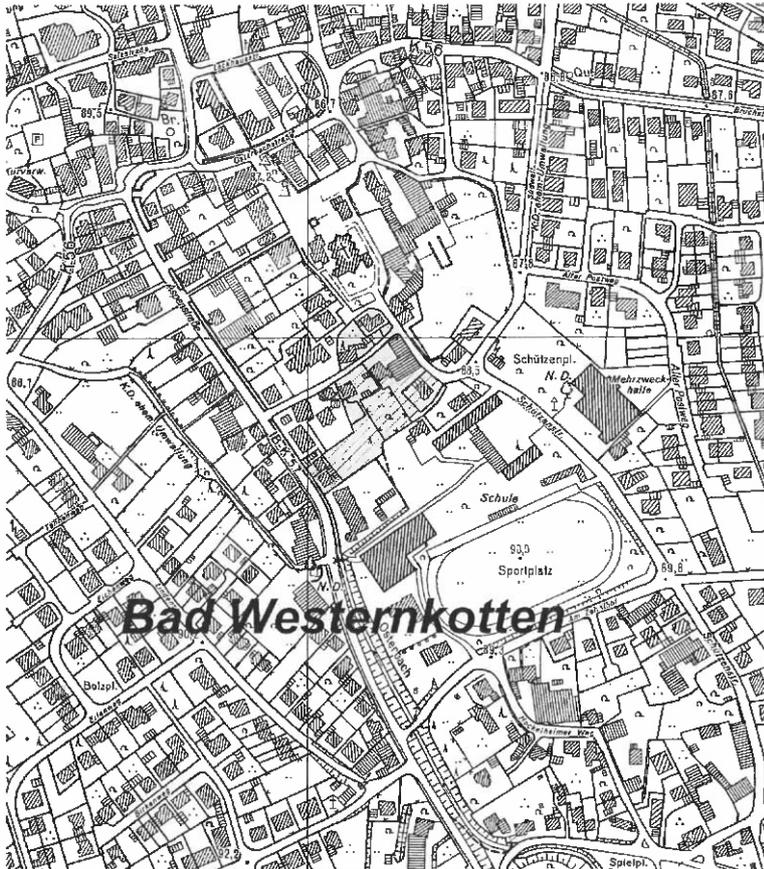


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
Bad Westernkotten Nr. 27

„Südlich der Schützenstraße“



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Januar 2011

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung

---

Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seinen Sitzungen am 20.09.2010 und am 17.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 27. „Südlich der Schützenstraße“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Geltungsbereich nur geringfügig erweitert wird und teilweise die Errichtung von Wohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten ermöglicht werden soll. Für einen Teilbereich wird die Erschließung geändert. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Die Grundstücke Schützenstraße 6 und Bredenollgasse 1 sind im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die tatsächliche bzw. geplante Nutzung entspricht die einer „Wohnbaufläche“. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## **LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich von Bad Westernkotten zwischen der Kirche und dem Schul- und Sportzentrum und umfasst eine Fläche von 0,9 ha. Die Umgebung ist geprägt durch Gemeinbedarfsnutzungen und durch Wohn- und Mischgebietsbebauung.

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

## **ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Einbeziehung von Grundstücken, die bisher nur im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 24 „Süd“ lagen, in einen qualifizierten Bebauungsplan. Der einfache Bebauungsplan setzt die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. 3 WE im Einzelhaus fest. Zwei Investoren beantragten bei der Stadt Erwitte eine nicht mehr bewirtschaftete Hofstelle bzw. ein altes Wohnhaus abzureißen mit dem Ziel, neue Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Grundstücke sind jeweils so groß, dass mehrere Häuser errichtet werden könnten mit jeweils 3 WE nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes.

Da die geplante Bebauung, wenn auch rechtlich zulässig, insgesamt als sehr massiv erscheint und wenig Freiflächen auf den einzelnen Parzellen verbleiben würden, wurde mit den Investoren über eine sinnvollere Bebauung der Grundstücke gesprochen und verhandelt. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine Bebauung mit einem bzw. zwei Baukörpern mit jeweils 5 Wohneinheiten städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoller ist als mehrere Baukörper mit jeweils 3 Wohneinheiten. Durch diese Bauweise wird sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch eine Reduzierung der zurzeit zulässigen Wohneinheiten geschaffen.

Um eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bebauungsplanänderung zu erreichen, sollen außerdem die Grundstücke Bredenollgasse 1, Schützenstraße 4 und Schützenstraße 6a überplant werden. Da es sich um eine Bestandsbebauung handelt, sollen die bestehenden Festsetzungen nicht verändert werden. Nur die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen werden in dem Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,50 m, bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise von 4,00 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 11,50 m, bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise max. 9,00 m betragen, gemessen zwischen dem First des

Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den vorhandenen Strukturen. Diese Festsetzung erlaubt dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum.

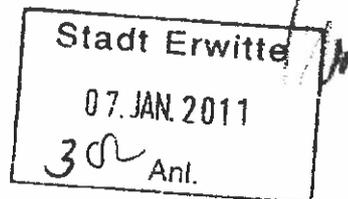
Für die Grundstücke Schützenstraße 6b und die Hinterliegergrundstücke Schützenstraße 4 (Flurstück 260) wird jeweils eine geänderte Erschließung vorgesehen. Im ursprünglichen Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 27 „Südlich der Schützenstraße“ erfolgte die Erschließung des Hauses Schützenstraße 6b von Osten über die Schützenstraße. Im Zuge der Neubebauung der ehemaligen Hofstelle entfällt diese private Erschließung von Osten und wird über die Festsetzung eines Privatweges von Norden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Grundstücke auf der Parzelle Flur 15, Flurstück 260 werden im geänderten Bebauungsplan über die Aspenstraße mit einem Privatweg erschlossen und nicht mehr über das bebaute Grundstück Schützenstraße 4. Die Eigentümer haben das Grundstück Aspenstraße 15 in der Zwischenzeit erworben und das bestehende Gebäude abgerissen. Nach Rücksprache mit den Eigentümern ist die geänderte Erschließung sinnvoller, da sie kürzer ist und nicht mehr so massiv in ein bebautes Grundstück eingreift. Das verbleibende Grundstück Aspenstraße 15 ist noch so groß, dass eine Bebauung möglich ist.

Erwitte, im Januar 2011

Stadt Erwitte  
- Stadtplanung -  
Am Markt 13

59597 Erwitte



*K*  
*ist am 12.1.2011*  
05. Januar 2011

**Bebauungsplan Bad Westernkotten  
Nr. 27 „Südlich der Schützenhalle 1. Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bekannt haben wir mit Ihnen, der Stadt Erwitte, über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes einen Bauplanungsvertrag abgeschlossen.

Vom Tag des Einreichens unseres Bauantrages v. 19.08.2010 „Errichtung von vier 3-Familienhäusern“ auf dem Flurstück 266, Schützenstr. 6 über den Kreis Soest bis zur Unterzeichnung des Bauplanungsvertrages am 7.10.2010 sind zwischen Ihnen und uns einige Abstimmungsgespräche geführt worden. Zusätzlich haben wir mit Herrn Wolfgang Marcus bezüglich der Bebauung, z.B. der Anpassung an die umgebende Bebauung, keine zu dichte Bebauung, Wahrung des Ortsbildes und Wünsche des Heimatvereins Gespräche geführt. Auf Grund dieser Unterredungen ist von Ihnen ein Bebauungsplanentwurf angefertigt worden, der z. Zt. öffentlich ausgelegt ist.

In diesen diversen Gesprächen haben wir explizit über die First- und Traufenhöhen gesprochen. In Anlehnung an den Bebauungsplan Bredenollgasse (TH max = 7,5 m, FH max = 10,5 m, 4 WE, 2-geschossig) haben wir für diese B-Plan-Änderung in der Schützenstrasse folgende Absprache getroffen: TH max = 7,50 m, FH max = 11,50 m, 5 WE, 2-geschossig.

Anmerkung: Die Firsthöhe wurde um 1,00 m auf 11,50 m erhöht, damit eine angemessene Planung der 5. Wohneinheit im Dachgeschoss realisierbar wird.

In dem z. Zt. ausliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes sind diese Festlegungen noch nicht aufgenommen. Wir bitten Sie, dieses nachzuholen, bevor diese 1. Bebauungsplanänderung rechtskräftig wird. Die Folgen, sollten diese Festlegungen nicht aufgenommen werden, sind Ihnen sicherlich hinreichend bekannt.

Trotzdem möchten wir noch eine Anmerkung machen:

Die Familie Gudermann hat uns ihr Vertrauen geschenkt, ihr Grundstück mit einer angemessenen Wohnbebauung zu überplanen. Die Baukörper sollten nicht zu hoch und nicht zu massiv ausfallen.

Unsere derzeitige Planung auf diesem Grundstück sieht vor, 2 Objekte mit einer TH von ca. 6,50 m und einer FH von ca. 10,00 m zu erstellen. Diese Gebäude passen sich u.E. sehr gut der umgebenden Bebauung an. Bei einer Festlegung von TH 7,50 m und FH 11,50 m wäre noch ein weiterer planerischer Spielraum gegeben. Da mittlerweile die Bebauungsplanänderung nicht nur das Grundstück der Familie Gudermann betrifft, sondern noch weitere 4 Bauflächen rund um dieses Grundstück, sind wir umso mehr der Meinung, diese Festlegung mit aufzunehmen.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, diese mit Ihnen getroffene Absprache zu korrigieren, wären wir sehr enttäuscht. Es ist für uns sehr wichtig, sich auf Ihre Aussage, hinsichtlich der Planungssicherheit, verlassen zu können.

Könnten diese 4 umliegenden Grundstücke ohne Regularien (Schutz der Nachbarn) bebaut werden, würden wir die Bebauung des Grundstückes der Familie Gudermann noch einmal überdenken.

Zur Untermauerung unserer gravierenden Bedenken fügen wir Ihnen negative Beispiele von bereits erstellten Objekten bei, die u.E. – und auch des damaligen zuständigen Genehmigungsbeamten – aus der Nichtfestlegung von Traufen- und Firsthöhen realisiert werden konnten. Die Fotos zeigen jeweils Objekte, die schon bei der Zulassung einer 1-geschossige Bebauung möglich sind.

Wir bitten Sie, unser Anliegen dem Planungs- und Gestaltungsausschuß noch einmal vorzulegen. Eine Kopie dieses Schreibens erhält Herr Wolfgang Marcus in der Funktion als Ortsvorsteher und Vorsitzender des Planungsausschusses.

Wir bitten um Prüfung und Mitteilung. Vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß

Anlagen



**1-geschossige Bauweise**



**1-geschossige Bauweise  
Hier könnte noch ein Dach mit mind.  
22° Dachneigung realisiert werden**