

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 3

## **„Schäferkämper Weg“, 1. Änderung**

---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
September 2007

Verfahrensstand:  
Offenlegung

---

**Stadt Erwitte**  
**Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 3 „Schäferkämper Weg“ beschlossen.

### A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Bad Westernkotten und umfasst die Grundstücke südlich und nördlich des Ahornweges sowie den östlichen Bereich des Holunderweges. Die Grundstücke sind alle mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 2,4 ha groß.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zwecke der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden. Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 3 „Schäferkämper Weg“ wurde 1966 aufgestellt und seitdem nicht geändert. Zur damaligen Zeit wurde eine übermäßige Verdichtung durch die Schaffung einer Großzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden durch die Bauherren nicht betrieben. Erst in den Folgejahren wurde massiv versucht, in anderen Bereichen des Ortsteiles eine unverhältnismäßig Hohe Anzahl von Wohnungen in Gebäuden zu errichten.

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 die städtebaulich unerwünschten 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 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

### C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre. Die **Zahl der Wohneinheiten** pro Wohngebäude wird auf zwei beschränkt. In Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand. In keinem Wohngebäude sind gegenwärtig mehr als 2 Wohneinheiten vorhanden.

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

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

Es gilt eine **zweigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,6. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war eine

Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese reduzierten Maße haben sich in angrenzenden Baugebieten bewährt und verfolgen das Ziel, städtebaulich unerwünschte starke Verdichtungen zu verhindern. Da die Bestandsbebauung unterhalb dieser Maße liegt, sind Erweiterungen in geringem Umfang auch in Zukunft möglich.

Um einen zu massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes kommt es auch zu einigen Anpassungen und Änderungen, die sich durch die bestehende Bebauung ergeben. Es wird auf die Festsetzung einer Baulinie zur Straßen zugewandten Seite verzichtet. Da die Baulinie in der Vergangenheit bei der Errichtung der Häuser nicht konsequent eingehalten wurde, ist die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend.

Spezielle Dachformen werden in diesem Baugebiet nicht festgesetzt. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°.

#### **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) 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 September 2007