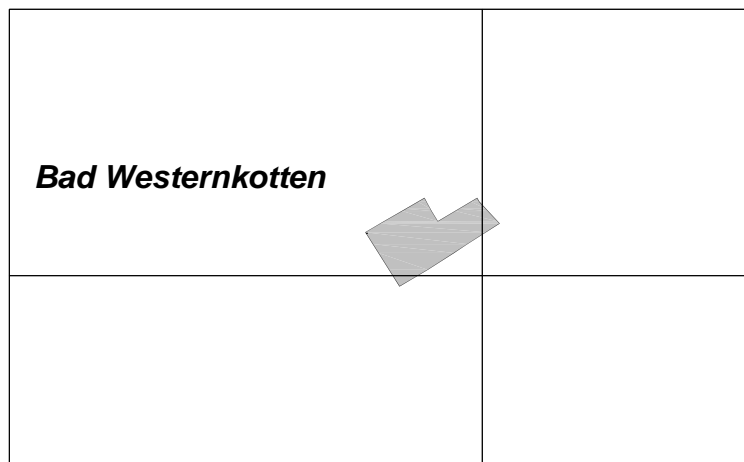


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 31

**„Südlich der Herrengasse“,**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
November 2005

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

**Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 05.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 31 „Südlich der Herrengasse“ beschlossen.

### A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der „Herrengasse“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 15, Flurstücke 274 und 275. Die Fläche ist insgesamt ca. 4.684 qm groß. Gegenwärtig stehen noch ein Wohnhaus und landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück, die aber in Kürze vom neuen Eigentümer der Grundstücke abgerissen werden sollen.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Da in der Vergangenheit sowohl die Grundstücksangelegenheiten ungeklärt waren als auch Planungskonzepte von möglichen Investoren nicht vorgelegt wurden, ist die Planung zunächst nicht weiter betrieben worden. Im Juli diesen Jahres sind die Grundstücke an eine Makler- und Bauträgergesellschaft verkauft worden, die beabsichtigt, auf dem der Aspenstraße zugewandten Grundstück eine Servicewohnanlage mit 39 Wohneinheiten (betreutes Wohnen) in 3 miteinander verbundenen Baukörpern zu errichten. Auf dem zur Bredenollgasse orientierten Grundstück soll eine Wohnnutzung mit bis zu 3 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Grundstücke liegen z. Z. im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 23 „Mitte“, der lediglich die Anzahl der Wohneinheiten festsetzt. Mit dieser Festsetzung lassen sich aber die Bauwünsche des Investors nicht realisieren. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Vorstellungen des Eigentümers zu ermöglichen.

### C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf dem zur Bredenollgasse zugewandten Grundstück (WA<sup>1</sup>) sind aus den allgemein zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, 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 dem Grundstück zur Bredenollgasse gilt eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,6. Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, ist nur ein **Einzel- oder Doppelhaus** zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Einzelhaus auf drei begrenzt, beim Doppelhaus ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch die Festsetzung einer **Trauf- und Firsthöhe** gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,50 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Spezielle Dachformen werden hier nicht festgesetzt.

Auf dem Grundstück zur Aspenstraße (WA<sup>2</sup>) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ein **Allgemeines Wohngebiet** für Personen mit besonderem Wohnbedarf (betreutes Wohnen) festgesetzt. Zulässig sind seniorengerechte Wohnungen in einer speziell für Senioren gebauten Wohnanlage sowie die dazu gehörenden sozialen Dienstleistungen und Pflegeeinrichtungen. Außerdem sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Nicht zugelassen werden Ferienwohnungen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzung einer maximalen **dreigeschossigen Bauweise** und der Festsetzung einer **Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 in offener Bauweise** auf dem Flurstück 275 wird dem Ziel Rechnung getragen, hier eine seniorengerechte Wohnanlage mit 39 Wohneinheiten in 3 miteinander verbundenen Baukörpern zu errichten.

Als **Dachform** ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 33° bis 38° möglich.

Für die weitere Renaturierung des Osterbaches wird in die Planung nachrichtlich ein Grundstücksstreifen einschließlich einer punktuellen Erweiterung für die Anlegung eines Kolkes aufgenommen. Daran angrenzend wird vom Eigentümer des Grundstückes ein Fußweg im Rahmen seiner Freiflächengestaltung angelegt.

## **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. 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**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Als Eingriff sind die Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 BauGB). Das ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Das Flurstück 275 ist z. Z. fast komplett versiegelt und soll mit einem neuen Konzept umgenutzt werden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit einer seniorengerechten Wohnanlage auf dem zur Aspenstraße zugewandten Grundstück sowie ein Wohnhaus mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zur Bredenollgasse. Eine Wohnbebauung war bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig.

Für diese Aufstellung des Bebauungsplanes sind eine **Umweltprüfung** und die Verfassung eines **Umweltberichtes** nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan verursacht werden. Der Bereich befindet sich im Innenbereich und das Grundstück zur Aspenstraße ist bereits bebaut. Die Errichtung eines Wohngebäudes entlang der Bredenollgasse ist auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Von einer Umweltprüfung kann hier abgesehen werden, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Innenbereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

## **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 November 2005