

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 33

„Östlich der Griesestraße“



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2007

Verfahrensstand:

Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 30.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 33 „Östlich der Griesestraße“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er das Ziel verfolgt, große 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 wird im Westen durch die Griesestraße, im Norden durch die Weringhauser Straße und das Kurhaus, im Osten durch die Weringhauser Straße sowie im Südosten durch die Straße Westerntor begrenzt. Die Fläche ist insgesamt ca. 39.752 qm groß. Gegenwärtig ist das Gebiet überwiegend durch Wohnbebauung und große ungenutzte Gartengrundstücke geprägt. Im Bereich Westerntor / Weringhauser Straße befindet sich eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung. Der Westwall als schützenswertes Bodendenkmal durchschneidet das Gebiet in Nord-Süd-Richtung.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Bereitstellung von Bauland in rückwärtigen Grundstücksbereichen soweit ausreichend Fläche dafür vorhanden ist. Darüber hinaus muss die Erschließung dieser Grundstücksbereiche über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert 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 der Eigentümer nicht realisieren. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Vorstellungen der Eigentümer zu ermöglichen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich Westerntor / Weringhauser Straße „Mischgesicht“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt, da hier im Erdgeschoss sich überwiegend eine geschäftliche Nutzung befindet. Im restlichen Geltungsbereich gilt „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung.

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

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

bestimmt.

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an der Griesestraße, dem Westerntor und der Weringhauser Straße liegen, gilt eine **zweigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8. 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 sowohl für das Einzelhaus wie auch für Doppelhaushälften begrenzt. Entlang der Griesestraße sind 3 Wohnungen pro Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Entlang der Straße Westerntor und der Weringhauser Straße variiert das Höchstmaß an Wohneinheiten für Einzelhäuser zwischen drei und sechs (abhängig vom Bestand), in Doppelhaushälften sind im gesamten Bereich max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Für eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche, die nicht an einer öffentlichen Erschließung liegen, gilt grundsätzlich eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Auch hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei pro Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden können.

Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt.

D) ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Für die Grundstücksteile, die nicht direkt an öffentlichen Straßen liegen, werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Dort wo es möglich und sinnvoll ist, werden an Grundstücksgrenzen gemeinsame Zufahrten vorgesehen. Über die Eintragung von Baulasten 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, große 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 werden im Bebauungsplan einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die bestehenden Anpflanzungen westlich des Westwalls sollen im vollen Umfang erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden. Besonders geschützt wird natürlich das Naturdenkmal (Kastanie) auf einer kleinen Erhöhung im zentralen Bereich des Westwalls.

Darüber hinaus sind die hochstämmigen Laubbäume auf der ehemaligen „Mütterwiese“ (Flurstücke 370, 371 und 373) und auf angrenzenden Grundstücken mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Rahmen der möglichen Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche östlich des Westwalls wird hier zum Schutz und zur Abgrenzung zum Bodendenkmal eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind

Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche und Eberesche.

F) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes als fußläufige Verbindung zwischen dem Westerntor und der Weringhauser Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung das Bodendenkmal Westwall. Aus einer Karte des 16. Jahrhunderts geht hervor, dass in Bad Westernkotten u.a. im Westen eine Wallanlage (Landwehr) bestanden hat. Die Anlage dieser Befestigung dürfte kurz nach 1506 erfolgt sein. Um 1630 erfolgte dann während des 30-jährigen Krieges eine wesentliche Erneuerung. An der Erhaltung und Nutzung des Bodendenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Daher wurde der Westwall 1989 in die Denkmalliste der Stadt Erwitte eingetragen.

Entlang der Westgrenze des Westwalls besteht bereits eine Bepflanzung, die durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot geschützt und erhalten wird. Darüber hinaus wird zu dem Grünstreifen als zusätzlicher Schutz ein etwa 5 bis 10 m breiter Streifen, der nicht überbaubar ist, festgesetzt. An der Ostseite des Westwalls wird zum Schutz und zur Abgrenzung zum Bodendenkmal eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Etwa im mittleren Abschnitt des Westwalls befindet sich auf einer kleinen Erhöhung ein Naturdenkmal (Kastanie). Dieses Naturdenkmal wird zusätzlich durch einen Grünstreifen geschützt.

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 April 2007