

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 5

## **„Ortskern-West“, 1. Änderung**

---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
September 2007

Verfahrensstand:  
Offenlegung



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 5 „Ortskern-West“ beschlossen.

### A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung nördlich der Weringhauser Straße bzw. der Osterbachstraße. Die Grundstücke sind mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 0,6 ha groß.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden. Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 5 „Ortskern-West“ wurde 1970 aufgestellt und seitdem nicht mehr 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 „Mischgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Gartenbaubetriebe, die Tankstellen und die Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

Die Festsetzung der **Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** orientiert sich am Bestand. So sind in den verschiedenen Gebäudekörpern zwischen einer und 3 Wohneinheiten vorhanden. Im westlichen Bereich sind max. 3 Wohnungen festgesetzt und im östlichen Bereich sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, wobei im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen erlaubt sind.

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

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

bestimmt.

In diesem Bebauungsplan gilt eine **dreigeschossige Bauweise**, im westlichen Bereich als Höchstgrenze, im östlichen Bereich zwingend mit einer **Grundflächenzahl** von 0,3 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,9.

Aufgrund der dichten Bestandsbebauung, die ohne ausreichenden seitlichen Grenzabstand errichtet wurde, wird **geschlossene Bauweise** festgesetzt.

Zur Weringhauser Straße und zum Alten Markt/Osterbachstraße wird eine **Baulinie** festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen müssen auf dieser Linie errichtet werden. Ziel ist die Gewährleistung einer einheitlichen Bauflucht entlang des öffentlichen Straßenraumes.

Spezielle **Dachformen** und eine **Dachneigung** sind im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt.

#### **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