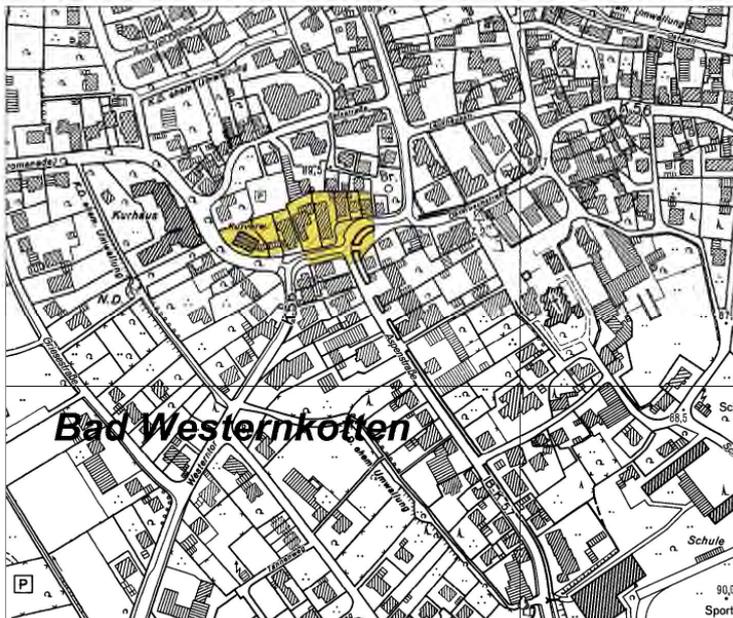


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten

**Nr. 5 „Ortskern-West“, 2. Änderung**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
März 2014

Verfahrensstand:  
Öffentliche Auslegung und  
Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 die 2. 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 Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Im Sommer 2013 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 5 „Ortskern-West“ beantragt, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umnutzung einer Kurpension in ein Mehrgenerationen-Wohnmodell mit 14 Wohneinheiten zu schaffen. Zwischenzeitlich ist eine überarbeitete Planung mit 12 Wohneinheiten und insgesamt 800 qm Wohnfläche vorgelegt worden. Das Mehrgenerationen-Wohnmodell wird auch nicht weiter verfolgt. Nunmehr soll ein traditionelles Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Von der Verwaltung sind Ermittlungen für ein Gesamtkonzept für den Ortskern Bad Westernkottens angestellt worden. Als Untersuchungsraum wurde der Zentrale Versorgungsbereich mit Ausnahme der Salzstraße festgelegt. Analysiert wurden die Grundstücksgrößen, die vorhandene Bebauung nach Grundfläche und Geschossigkeit, sowie der Status quo der zulässigen Wohneinheiten. Kernpunkte sind aus Sicht der Verwaltung eine nach einheitlichen Kriterien festgelegte Zahl der Wohneinheiten sowie eine Förderung kurortrelevanter Nutzungen.

Der Kernpunkt dieses Änderungsverfahrens ist die nicht nur wünschenswerte sondern aus Gleichbehandlungsgründen rechtlich gebotene nach nachvollziehbaren Kriterien festgelegte Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Hauptgrund für die Beschränkung der Wohneinheiten ist der ausgelöste ruhende und fließende Verkehr. Daraus folgt tendenziell, dass auf großen, verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken mehr Wohneinheiten zugelassen werden sollten als auf kleinen, schlechter zugänglichen. Die Grundstücke im Untersuchungsraum sind daher nach den Kriterien Größe sowie Grundfläche und Geschossigkeit der Gebäude untersucht worden. Dabei hat sich sowohl hinsichtlich des Größenspektrums, der Verteilung in der Fläche als auch des Verdichtungsgrades ein sehr heterogenes Bild ergeben, das eine strukturierte Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten nicht zulässt. Der vorhandene Gebäudebestand bedingt im Gegenteil eine individuelle Festsetzung auf jedem Grundstück. Umso wichtiger ist es, dass zumindest die Festsetzungskriterien nachvollziehbar und einheitlich gehandhabt werden.

Bei der Bemessung der Wohneinheiten wurde wie folgt vorgegangen:

Im ersten Schritt wurde die Grundflächenzahl festgelegt. Der Wert 0,4 ist aus Verwaltungssicht für den mäßig verdichteten Untersuchungsraum angemessen. Ein höherer Wert trägt zwangsläufig dazu bei, die auflockernden Grünflächen, die den Charakter des Bereiches mit prägen zurück zu drängen. Eine niedrigere Festsetzung führt erfahrungsgemäß zu Konflikten bei der Schaffung der notwendigen Stellflächen und Zufahrten. Bei bereits stärker verdichteten Grundstücken sollten bis zur Obergrenze des § 17 BauNVO höhere Werte angesetzt werden, um die bauliche Entwicklung dort nicht

vollständig zu unterbinden. Aus den Grundflächenzahlen wurden Geschossflächenzahlen entwickelt, indem die GRZ des Erdgeschosses zu 100%, für das 1. OG davon 75 % und für alle weiteren Geschosse zusammen 50 % angesetzt worden sind. Flächen in Nichtvollgeschossen werden dabei nicht berücksichtigt. Aus den Faktoren Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl ergibt sich die auf dem jeweiligen Grundstück zulässige Geschossfläche. Teilt man diese durch die durchschnittliche Geschossfläche je Wohnung, ergibt sich die mögliche Zahl der Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Geschossflächen nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelt werden. Wandflächen und Flächen außerhalb der Wohnungen zählen folglich zur Geschossfläche, nicht aber zur Wohnfläche. Wird dieser Parameter mit 90 qm angesetzt, errechnen sich für das Haus Margareta die angestrebten 12 Wohneinheiten.

Wendet man das Bemessungsmodell auf alle Grundstücke im Untersuchungsraum an, so ergibt sich eine Steigerung der zulässigen Wohneinheiten um mehr als 50 %. Berücksichtigt man weiter, dass Haus Margareta in einem Verkehrsberuhigten Bereich mit intensiver Frequentierung durch Fußgänger liegt, dann rechtfertigen sich für Areale, die einfacher mit Fahrzeugen angefahren werden können tendenziell noch zusätzliche Wohneinheiten. Sicherlich werden diese Zusatzkapazitäten aufgrund der flächendeckenden Bestandsbebauung nur zum Teil ausgenutzt werden.

### **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 an der oben dargestellten Berechnung und ist somit sehr heterogen. Die Festsetzung variiert zwischen 2 und max. 12 Wohnungen aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Mit dieser Änderung sind auch im Erdgeschoss Wohnungen im Erdgeschoss allgemein zulässig.

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

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine **dreigeschossige Bauweise** als Höchstgrenze. Die **Grundflächenzahl** variiert zwischen 0,4 bis 0,6 und die **Geschossflächenzahl** von 0,9 bis 1,2. Auch das hängt ab von der Größe des Grundstücks.

Aufgrund der dichten Bestandsbebauung, die teilweise ohne ausreichenden seitlichen Grenzabstand errichtet wurde, wird **abweichende Bauweise** festgesetzt. Hier ist eine freie Anordnung der Baukörper zur seitlichen Grundstücksgrenze möglich.

Auf die Festsetzung der **Baulinie** zur Weringhauser Straße wird nunmehr verzichtet. Die Festsetzung der Baugrenze an allen Seite ist hinreichend, um die Gebäudestellung auf den Grundstücken zu ordnen.

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

## **D) NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ**

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.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es werden durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört oder Tiere getötet. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG erfüllt werden, da ausreichend Lebensräume im Außenbereich vorhanden sind.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

## **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: 02761-937520) 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 März 2014