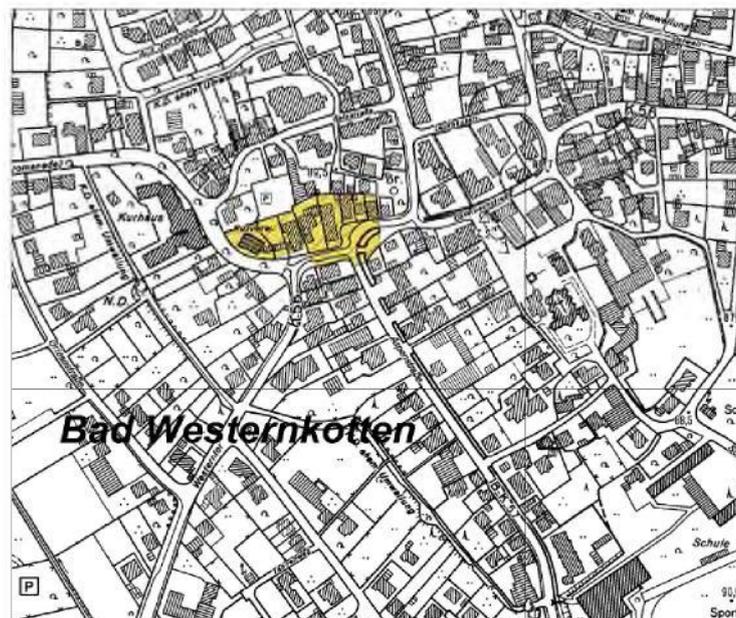


BEGRÜNDUNG GEM. § 9  
ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN BAD  
WESTERNKOTTEN NR. 5  
„ORTSKERN-WEST“, 3.  
ÄNDERUNG

- Februar 2020



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich  
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

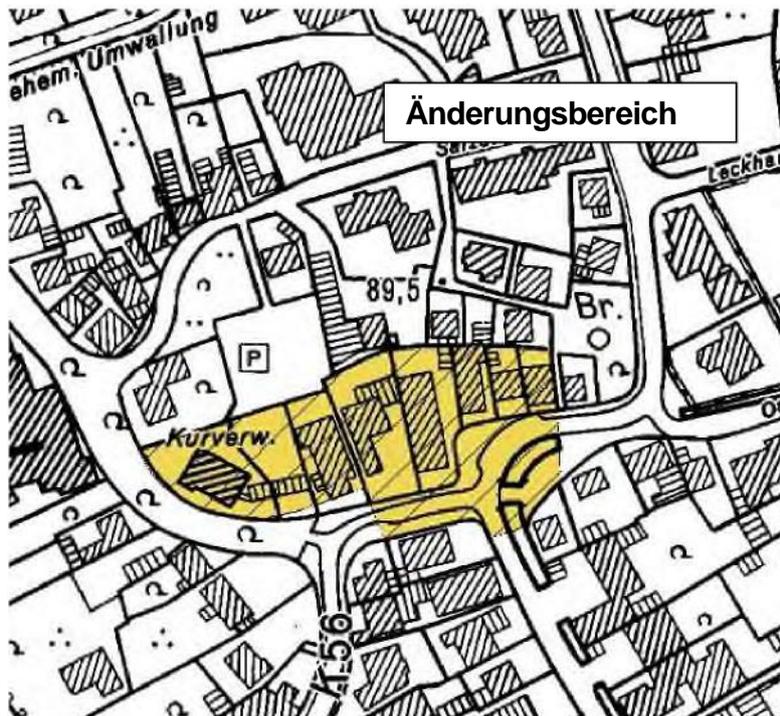
## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 5 „Ortskern-West“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er lediglich das Ziel verfolgt, die Art der baulichen Nutzung in ein „Urbanes Gebiet“ umzuwandeln und für die Flurstücke Nr. 76 und 77 die Zahl der Grundflächenzahl auf 0,6 und die der Geschossflächenzahl auf 1,6 zu erhöhen.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Bad Westernkotten und umfasst den Bereich nördlich der Weringhauser Straße bzw. der Osterbachstraße. Die Grundstücke sind mit zwei bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Änderungsbereich ist insgesamt 3.072 m<sup>2</sup> groß.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1 : 1.000 ersichtlich.



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:1.000 ersichtlich.

## 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Bereits früher sind von Seiten der Verwaltung Ermittlungen für ein Gesamtkonzept für den Ortskern Bad Westernkottens angestellt worden. Im Zentrum dieser Bebauungsplanänderung steht daher die Umgestaltung der Ortsmitte „Alter Markt“. Es handelt sich hierbei um die

Flächen Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 3, Flurstück 76, 77, 79, 265, 290, 345, 407, 326, 352, 351, 405, 293 und 263 und einen Teil der Fläche Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 15, Flurstück 247 an der Weringhauser Straße.

Nach dem Baugesetzbuch gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, sodass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Vorhaben die Möglichkeiten der gemeindlichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden sollen. Durch die Baurechtsnovelle 2017 ist die neue Baugebietskategorie, das „Urbane Gebiet“ (MU), eingeführt worden. Dies führt dazu, dass eine angemessene Mischung aus Wohn- und Nichtwohngebäuden stattfinden kann. Für die Bebauungsdichte wird eine im Vergleich zum bisherigen Mischgebiet höhere GRZ von 0,8 und eine höhere GFZ von 3,0 vorgesehen.

Für die vorhandene Nutzungsstruktur in Bad Westernkotten ist es sinnvoll, das Plangebiet als ein „Urbanes Gebiet“ (gem. § 6a BauNVO) festzusetzen, um das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln.

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Ortskern-West“, 2. Änderung, setzt ein Mischgebiet fest. Auf der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage ist die Umsetzung des Konzeptes „Umgestaltung Ortsmitte – Alter Markt“ nicht umsetzbar.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden, um den eine angemessene Mischung aus Wohn- und Nichtwohngebäuden, sowie eine Nachverdichtung zur Anwendung zu bringen.

## 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Änderungsbereich das „Urbane Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

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

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

bestimmt.

Für die Bebauungsdichte werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer offenen, dreigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 verändert. Materiell erweitert sich jedoch die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, weil aufgrund der Verweisung in § 20 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung der Vollgeschossbegriff der BauO NRW 2018 gilt. Ein drittes Geschoss ist danach nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Grundstücken Gemarkung Bad Westernkotten Flur 3 Flurstück 76 und 77 wird aufgehoben, um die Beschränkung der Zahl der

Wohnungen in Wohngebäuden auf den Grundstücken zusammenzufassen, sodass aus 8 und 5 Wohneinheiten insgesamt 13 Wohneinheiten werden.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. 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.

## 6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale und sind keine sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt.

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 Januar 2020