

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

- November 2020



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Planung, Umwelt



Verfahrensstand:

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

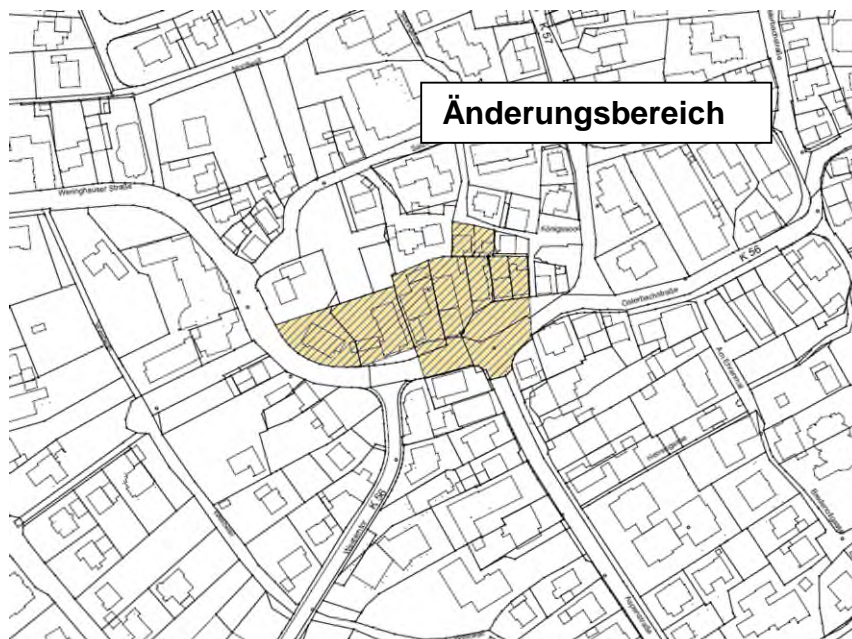
1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 5 „Ortskern-West“ beschlossen. Hierbei handelt es sich gem. § 13 BauGB um ein vereinfachtes Verfahren. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, dass die Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ um eine Definition ergänzt wird.

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 ca. 0,6 ha groß.

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



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die fehlende Definition der festgesetzten „abweichenden Bauweise“ nachzuholen.

Bereits früher sind von Seiten der Verwaltung Ermittlungen für ein Gesamtkonzept für den Ortskern Bad Westernkottens angestellt worden. Das Gebäude „Weringhauser Straße 2“, in dem sich jahrzehntelang ein Gastronomiebetrieb befand, steht seit mehreren Jahren leer. Das Objekt entspricht nicht mehr den heutigen Standard, so dass ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Die Chancen für eine erneute Vermietung des großflächigen Betriebes stehen schlecht. Das Friseurgeschäft im Nachbargebäude „Osterbachstraße 2“ ist ebenfalls geschlossen worden. Eine Nachfolge ist nicht absehbar. In dieser Situation beabsichtigt der Eigentümer nicht die Sanierung der Einzelgebäude, sondern hat ein Konzept zur Umgestaltung der Ortsmitte „Alter Markt“ entwickelt. 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 71, 76, 77, 79, 240, 265, 290, 328, 345, 349, 350, 407, 326, 352, 351, 405, 293 und 263 und einen Teil der Fläche Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 15, Flurstück 247 an der Weringhauser Straße.

Das Konzept sieht vor, einen zweiteiligen Gebäudekomplex zu errichten, der sich aus einem Wohngebäude mit Gastronomie und einer Etage für Stellplätze zusammensetzt. Der vordere Gebäudeteil grenzt direkt an das Westertor, sodass sich hier im Erdgeschoss ein geeigneter Standort für eine attraktive Gastronomie mit Außenbereich befindet. Die darüber liegenden Stockwerke (1. OG, 2. OG und Dachgeschoss) werden als Wohnfläche genutzt, sodass hier 10 Wohnungen entstehen. Anstelle von Kellerräumen, werden auf dem Spitzboden 13 Abstellräume für die insgesamt 13 Wohnungen sowie ein Abstellraum für den Gastronomiebetrieb und ein Technikraum geschaffen. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia. Im hinteren Bereichen des Gebäudes wird ein zusätzlicher Abstellraum für die Gastronomie eingerichtet, ebenso ein Abstellbereich für Fahrräder.

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 0,6 und eine höhere GFZ von 1,6 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.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß 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.

Im „Urbanen Gebiet“ kann eine höhere Dichte ausgenutzt werden. Es gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6.

Im ganzen Baugebiet gilt eine offene, dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firsthöhen gesteuert. Es gilt eine Firsthöhe von max. 15,50 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunterliegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

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. Betroffen ist hier auch das Flurstück 71 und 240.

Ebenso wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 3, Flurstück 405 und 293 von derzeit 2 auf 3 Wohneinheiten erhöht und auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 3, Flurstück 240 und 71 durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und ein zweigeschossiges Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten zugelassen. Grund- und Geschossflächenzahl werden am übrigen Geltungsbereich orientiert.

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

4.4 Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen für das Plangebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt, jedoch sind nur geneigte Dächer mit mind. 35° Neigung zulässig

5. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Osterbachstraße, Weringhauser Straße und Königsood erschlossen. Insgesamt wird sich die zusätzliche Belastung der Anwohner der angrenzenden Straßen im zumutbaren Rahmen bewegen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

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

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bad Westernkotten, das von Wohnbebauung geprägt ist. Mit Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe ist gegenwärtig nicht zu rechnen.

8. ATTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. 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. 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.

10. 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 November 2020