

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 7 "Lindenstraße" der Stadt Erwitte  
im Stadtteil Bad Westernkotten

### 1. Plangebiet

Der Planbereich liegt im Süden von Bad Westernkotten und ist ca. 16,2 ha groß. Der Änderungsbereich ist identisch mit den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Erwitte, Stadtteil Bad Westernkotten.

Die Grenze der Bebauungsplanänderung umschließt den Bereich zwischen den Straßen "Zur Josefslinde" und "Westerntor" im Westen, "Westwall" im Norden, "Aspenstraße" im Osten und der Südgrenze der Flurstücke südlich des "Schäferkämperweges", zusätzlich Flurstück 406, 632, ausgenommen 598.

Die genaue Lage ist aus dem Plan ersichtlich.

### 2. Ursachen und Ziele der Planung

Der o. g. Bebauungsplan Nr. 7 wurde 1975 rechtskräftig und ist danach mehrmals in Teilbereichen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB/BBauG geändert worden.

Durch die Festsetzung der höchstmöglichen Ausnutzungsziffer von GRZ und GFZ wurde eine Verdichtung des Gebietes eingeleitet, die aus heutiger städtebaulicher Sicht für einen Kurort nicht akzeptabel ist.

Es entstanden überwiegend großvolumige Baukörper mit kleinen Wohnungen oder Appartements, die vielfach dem Beherbergungsgewerbe dienen und damit Probleme des Stellplatzbedarfs und der Emissionen - Nachtlärm, Abgase - schaffen.

Um dieser ungewollten Entwicklung in den noch unbebauten Bereichen besser entgegenzusteuern, soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Gebäude reduziert werden.

Gleichzeitig sollen geringfügige Änderungen der Verkehrsfläche, der Parkplatzfläche und der Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen werden.

### 3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes liegen nach Westen Flächen für die Landwirtschaft und SO-Flächen - Kurgebiet -. Nach Süden schließt sich eine Wohnbaufläche an. Im Osten liegen gemischte Bau- und Grünflächen. Im Norden grenzt der Bebauungsplan an den Ortskern von Bad Westernkotten.

Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene, jedoch teilweise noch nicht endgültig ausgebaute Erschließungsstraßen, überwiegend fertiggestellte Baukörper und noch ca. 39 Baulücken.

Ein Friedhof, ein landwirtschaftlicher Betrieb und öffentliche Grünflächen liegen im Planbereich, wobei letztere sich noch größtenteils entwickeln müssen.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grenzen und Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben und Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Erwitte.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

In offener, überwiegend zwingend zweigeschossiger Bebauung soll ein zusammenhängendes homogenes Wohnbaugewerbe entstehen, das durch die Zuordnung von privaten Grünflächen, den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhält.

Durch die bisher unkontrollierte Zunahme von Wohnungen innerhalb der einzelnen Gebäude ist es zu einer enormen ungewollten Verdichtung des Gebietes gekommen. Es entstanden immer mehr Beherbergungsbetriebe, so daß ein "Umkippen" der Zweckbestimmung des Gebietes zu befürchten ist. Hinzu kommt, daß durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen die Probleme des Stellplatznachweises und der Immissionsbelastungen zunehmen. Um diesen städtebaulichen Mißständen entgegenzuwirken wird in einzelnen, größtenteils unbebauten Abschnitten des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 6, 4 oder 3 festgesetzt.

Ebenso soll durch die Reduzierung der GRZ bei zweigeschossigen Gebäuden von 0,4 auf 0,3 und der GFZ von 0,8 auf 0,6 die o. g. negative Entwicklung bei weiteren Bauvorhaben vermieden werden. In den Randbereichen des Plangebietes wird durch Ein-, bzw. maximale Zweigeschossigkeit oder Einzelhausbebauung ein abgestufter Übergang zu den Grünflächen erreicht.

Der Westwall, als eingetragenes Bodendenkmal der Stadt Erwitte, liegt zwar außerhalb des Bebauungsplangebietes, wird aber durch die Einschränkungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - vorher Grünanlage - der angrenzenden Parzellen vor einem allzu nahen Heranrücken der Bebauung geschützt.

Ein kleiner Teil der privaten Grünanlage im Norden wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Osten, an der Aspenstraße wird ein erhaltenswerter Baum durch die entsprechende Festsetzung geschützt.

Eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -, am Ende des Birkenweges, wird mit den entsprechenden Fußwegen aus dem bestehenden Bebauungsplan genommen, da eine Realisierung nicht durchsetzbar ist.

Auf Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird verzichtet, da von einer ausreichenden Begrünung der Privatgrundstücke auszugehen ist.

#### 6. Gestaltungskonzept

Die Festsetzung von Firstrichtung, Dachneigung und Drempeelhöhe soll den Siedlungsbereich als geschlossene Einheit im Stadtbild erscheinen lassen und bietet gleichzeitig die Möglichkeit einen abwechslungsreichen Straßenraum mit nahezu einheitlicher Dachform und Gebäudehöhe zu schaffen.

#### 7. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von den Straßen "Westerntor" und "Schäferkämper Weg". Die innere Erschließung wird über die bereits verkehrsberuhigt ausgebaute Lindenstraße und Schäferkämper Weg als Sammelstraßen geregelt. Von diesen gehen Stich- und Verbindungsstraßen in die Wohnbereiche.

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken oder im Straßenraum untergebracht.

Für Besucher des Friedhofes ist eine angemessene Stellplatzfläche festgesetzt.

Fußwege stellen Verbindungen zwischen den einzelnen Straßen her und ermöglichen eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Ortskernes.

#### 8. Immissionsschutz

Die Konfliktsituation an der Straße "Zur Josefslinde", zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb (Gerling) und der angrenzenden Wohnbebauung, wurde durch den Sachverständigen Dr.-Ing. Stephan Schirz, Darmstadt, 1985 untersucht. Er kommt in seinem Gutachten zu folgender Beurteilung:

Durch die emissionsarme Tierhaltung, bedingt durch individuelle Betriebsabläufe, sind keinerlei Geruchsbelästigungen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten, wenn zum Stallgebäude ein Abstand von 30 m eingehalten wird und der vorhandene Abluftschacht auf einer Höhe von 1,5 m über den First des Stallgebäudes verlängert wird.

Die Abstände wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, während die Maßnahme am Stallgebäude, das außerhalb des Plangebietes liegt, durch das Bauordnungsamt zu überprüfen ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich an der Straße "Westerntor" die Hofstelle Schröer, die zur Zeit nicht bewirtschaftet wird. Auch der Grundstückseigentümer ist sich darüber im Klaren, daß im Hinblick auf die östliche vorhandene und geplante Wohnbebauung nur noch eine begrenzte landwirtschaftliche Nutzung (ohne immissionsträchtige Tierhaltung) auf dieser Hofstelle wieder aufgenommen werden kann.

#### 9. Wasserwirtschaft

Anlagen für Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im geplanten Quellenschutzgebiet "Bad Westernkotten" in der geplanten Zone III. Bei den Bauvorhaben dürfen keine Baustoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht. Bei der Erstellung der Parkplatzanlagen sind die Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

#### 10. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Anlagen sind vorhanden bzw. an der Ecke Lindenstraße/Schäferkämper Weg und an der Lindenstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 12. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

#### 13. Bürgerbeteiligung

Zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Zeit vom 30.10.1989 bis 21.11.1989 bei der Verwaltung öffentlich ausgelegen. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.10.1989 in der Tageszeitung hingewiesen.