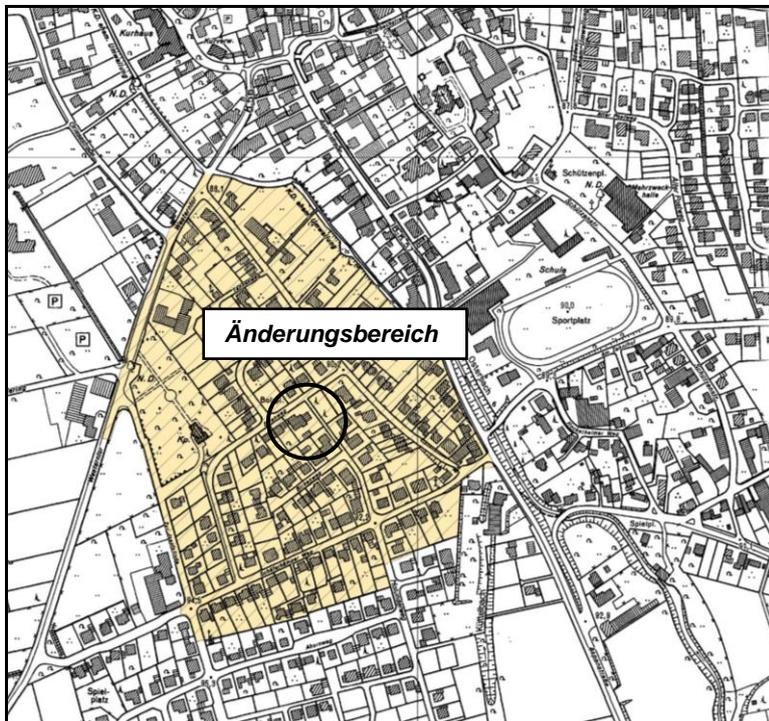


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7

„Lindenstraße“, 7. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Oktober 2016

Verfahrensstand:
Frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 BauGB und
4 Abs. 1 BauGB



1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat am 06.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ zu ändern. Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich am Erlenweg. Ziel ist hier die Erhöhung von Wohneinheiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Bad Westernkotten. Im Osten und Norden wird das Plangebiet durch die Aspenstraße und den Westwall begrenzt. Im Westen bilden die Straßen „Westerntor“ und „Zur Josefslinde“ die Grenze. Die Bebauung entlang des Schäferkämper Weges bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes. Es ist weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt aber auch der Friedhof von Bad Westernkotten. Die genaue Abgrenzung des ca. 16,9 ha großen Gebietes ist in dem Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

3. ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist das Bestreben des Eigentümers, einen Pensionsbetrieb mit 18 Betten am Erlenweg aufzugeben und das Gebäude in 9 Wohnungen umzubauen. Begründet wurde der Antrag damit, dass die Hotelpension sich auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich führen lässt und aufgrund dieses wirtschaftlichen Risikos eine familieninterne Nachfolge nicht erkennbar ist. Ein Käufer wird sich aus diesem Grund ebenso nicht finden lassen.

Seit geraumer Zeit gibt es in Bad Westernkotten Bestrebungen, Pensions- oder Hotelbetriebe in Wohnungen um zu nutzen. Dieser konkrete Antrag wurde zum Anlass genommen, zunächst ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer und Vertretern des Verkehrsvereins, des Kur- und Verkehrsvereins, der Ratsfraktionen und der Verwaltung zu führen, um die Zukunftsperspektiven eines Hotel- und Pensionsbetriebes der vorliegenden Größe zu erörtern. Seitens der Verwaltung war die Umnutzung des Gebäudes von einem Pensionsbetrieb in ein Wohngebäude mit 9 Wohnungen aus grundsätzlichen Erwägungen negativ beurteilt. In dem Erörterungsgespräch wurde unter den Anwesenden Fachleuten die einhellige Auffassung vertreten, dass Pensionsbetriebe in der Größenordnung der Hotel-Pension aufgrund der sich seit geraumer Zeit wandelnden Gästeansprüche i.d.R. nicht zukunftsfähig sind und die Bedeutung der Betriebe in peripherer Lage für den Kurbetrieb in Bad Westernkotten stark zurückgehen wird. Der aktuelle Trend im Beherbergungsgewerbe richtet sich auf kleine, sehr feine, privat geführte Wohlfühl-Hotels (Größenordnung 60 Betten) in zentraler Lage.

Verwaltungsseitig ist in der Folgezeit untersucht worden, welche Auswirkungen dieser Trend auf die ortsansässigen Beherbergungsbetriebe hätte. Von den 16 Beherbergungsbetrieben (ohne Kliniken, Kurhaus u. Salinenparc) sind lediglich 7 im engeren Kur- bzw. Zentrumsbereich zentral gelegen. Hiervon erreichen lediglich 3 die Größenordnung der angesprochenen Wohlfühlhotels. 2 haben etwa die halbe bzw. ein Drittel der Größe, 2 sind als Kleinstbetriebe einzustufen. Die 9 außerhalb gelegenen Betriebe folgen allesamt nicht dem beschriebenen Trend. Sollte in der Zukunft tatsächlich die skizzierte Entwicklung eintreten, ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Teil der nicht trendkonformen Betriebe

aufgegeben wird, zumal gerade die Inhaber der Kleinstbetriebe vielfach in den nächsten zehn Jahren das Rentenalter erreichen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich daher die Frage der Folgenutzung der Betriebsgebäude. Der Betreiber der Hotel-Pension am Erlenweg beabsichtigte ursprünglich die Schaffung von 6 Dauerwohnungen und 3 Ferienwohnungen. Da die vorhandenen Gebäude meist größer als die umliegenden Wohngebäude sind, steht ein solches Umnutzungskonzept grundsätzlich in Konflikt mit den Festsetzungen der Bebauungspläne, die sich bei der Zahl der zulässigen Wohneinheiten an den Verhältnissen der Standardgebäude orientieren. Nun wurden die jeweils vorhandenen Nutzflächen mit einem Flächenfaktor von 90 m² je Wohneinheit in mögliche Wohnungen umgerechnet und den Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber gestellt. Die Gegenüberstellung zeigt, dass grundsätzlich in allen Fällen Handlungsbedarf besteht, falls die beantragte Folgenutzung für alle vergleichbaren Betriebe ermöglicht werden soll.

Bereits in dem Erörterungsgespräch mit den Fachleuten ist auf die aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung hingewiesen worden, nach der Ferienwohnungen (FEWO) in allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich unzulässig sind. Als Lösungsweg wurde die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebiets“ gem. § 11 BauNVO, in dem für das jeweilige Grundstück eine Kombination aus FEWO und allgemeinen Wohnungen (aWO) als Nutzungsarten festgelegt wird, angesprochen. Bei näherer rechtlicher Prüfung hat sich jedoch herausgestellt, dass in der Rechtsprechung diese beiden Nutzungsarten nicht als relativ ähnlich, sondern als untereinander gebietsunverträglich und seitens der FEWO mit einem erheblichen Störpotential behaftet angesehen werden. Dies hat zur Folge, dass diese Nutzungsarten bauleitplanerisch weder in einem Gebäude noch in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander angeordnet werden können. Solange der Ordnungsgeber nicht durch eine Änderung der BauNVO das zumindest in Bad Westernkotten jahrzehntelang konfliktfreie Nebeneinander von FEWO und aWO zulässt, bleibt als Folgenutzung nur die Schaffung von aWO.

Um für die Gesamtproblematik für die Zukunft einen Handlungsleitfaden festzulegen, wurde folgendes festgelegt:

- Für die dezentral gelegenen Pensionsbetriebe wird die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Bebauungsplan an die vorhandene Nutzfläche angeglichen. Als Umrechnungsfaktor werden 90 m² Nutzfläche je Wohnung angesetzt. Im Zuge der Umplanungen hinzukommende Gebäudeflächen bleiben unberücksichtigt. Für zentral gelegene Kleinstbetriebe mit weniger als 15 Betten gilt die Regelung ebenfalls.
- bei zentral gelegenen Betrieben mit mehr als 50 Betten wird eine Aufgabe des Hotelbetriebs bauleitplanerisch grundsätzlich nicht unterstützt. Allenfalls ist eine Quotenregelung für einzelne Nutzungsarten mit einem Wohnanteil von max. 35 % analog zur Regelung für das Hotel „Kurhaus“ möglich,
- In den übrigen Fällen ist eine Regelung nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu treffen.

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“ gefasst. In Anwendung des gleichzeitig beschlossenen Handlungsleitfadens für die Folgenutzung von Pensionsbetrieben soll auf dem Grundstück ‚Erlenweg 6‘ die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 4 auf 9 angehoben werden. Die vom Grundstückseigentümer angestrebte Kombination von 3 Ferienwohnungen mit 6 Dauerwohnungen ist nach ober- und höchstrichterlicher Rechtsprechung weder in einem Allgemeinen Wohngebiet noch in einem Sondergebiet bauleitplanerisch darstellbar.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** ist „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

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

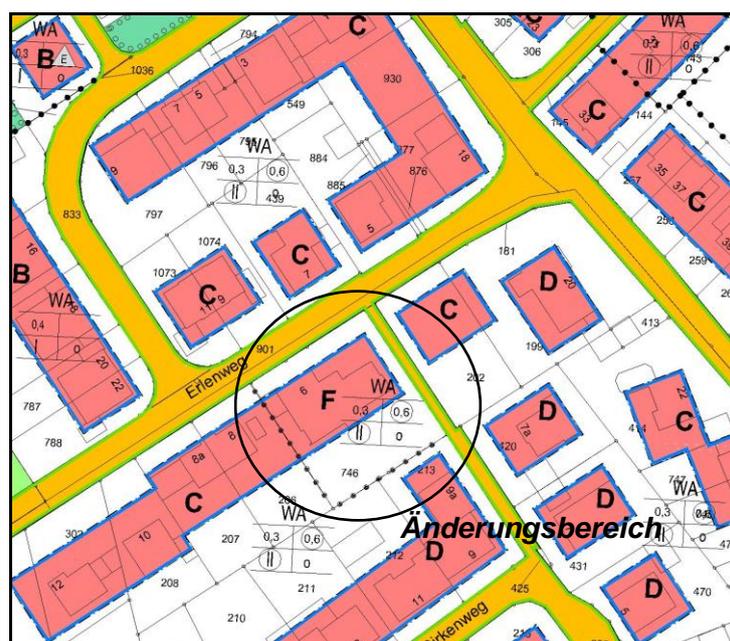
- die Grundflächenzahl
 - die Geschossflächenzahl und
 - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Für den Änderungsbereich gilt eine zwingende zweigeschossige, offene Bauweise. Die Grundflächenzahl, die das Verhältnis von überbaubarer Fläche zur Grundstücksfläche beschreibt, ist auf 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche) auf 0,6, um in Ableitung der Dichtewerte aus den angrenzenden Baugebieten eine ähnlich dichte Bebauung zu gewährleisten. Die für WA-Gebiete sonst zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird hier nicht ausgeschöpft, weil eine allzu große Versiegelung vermieden werden soll.

Gestalterische Festsetzungen für das Baugebiet werden nur sehr zurückhaltend getroffen:

- Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 30 bis 38° zulässig.
- Drenpel sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Sparrenunterkante.

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.



Auszug aus dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 7 „Lindenstraße“, 7. Änderung

5. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Diese Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, für ein bebautes Grundstück die Zahl der zulässigen Wohneinheiten zu erhöhen. Das entspricht dem Ziel, einer städtebaulichen Nachverdichtung. Eine Ausgleichsverpflichtung entsteht 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. Das Landschaftsinformationssystem LINFOS weist auf der Änderungsfläche oder im Nahbereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten auf:

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.

6. 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 Oktober 2016