

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

„Auf der Brede“, 3. Änderung

Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
September 2007

Verfahrensstand:
Offenlegung



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 9 „Auf der Brede“ beschlossen.

A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung entlang der Straße „Auf der Brede“, eines Teilbereichs der Nordstraße sowie im Süden eines kleinen Abschnittes der Weringhauser Straße. Die Grundstücke sind alle mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der denkmalgeschützte Nordwall begrenzt das Plangebiet im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 5,4 ha groß.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden. Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 9 „Auf der Brede“ wurde 1983 aufgestellt und seitdem in den Jahren 1986 und 1990 geändert. Zur damaligen Zeit wurde eine übermäßige Verdichtung durch die Schaffung einer Großzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden durch die Bauherren nicht betrieben. Erst in den Folgejahren wurde massiv versucht, in anderen Bereichen des Ortsteiles eine unverhältnismäßig hohe Anzahl von Wohnungen in Gebäuden zu errichten.

Hieraus resultieren erhebliche städtebauliche Probleme mit all ihren negativen Folgen wie z.B. ein erhöhter Bedarf an Erschließungsanlagen oder eine Stellplatz-, Appartement- und Zweitwohnungsproblematik.

Um die städtebaulich unerwünschten Entwicklung der ungeordneten Wohnraumverdichtung zu vermeiden und die gebotene Wohnruhe in Bestandsgebieten zu gewährleisten, wurde in der Vergangenheit in den Bebauungsplänen die max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Diese Begrenzung soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

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

In diesem Bebauungsplan werden die **Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude** überwiegend auf max. 2 beschränkt. Bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Im Bereich der Nordstraße und in einem Gebäude an der Weringhauser Straße sind mehr Wohneinheiten vorhanden. An der Nordstraße werden in einem Gebäude 8 Wohneinheiten im Einzelhaus und max. 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Auf drei Grundstücken südlich davon gilt die Festsetzung von 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. An der Weringhauser Straße wird die Zahl der Wohnungen auf 6 im Einzelhaus und auf 2 je Doppelhaushälfte beschränkt.

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

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

Es gilt eine **zweigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8 entlang der Nordstraße, der Weringhauser Straße und dem südwestlichen Bereich der Straße „Auf der Brede“. Im inneren Bereich des Baugebietes gilt eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Um den städtebaulich unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes kommt es auch zu einigen Anpassungen und Änderungen, die sich durch die bestehende Bebauung ergeben. Es wird auf die Festsetzung einer Baulinie zur Straßen zugewandten Seite verzichtet. Da die Baulinie in der Vergangenheit bei der Errichtung der Häuser nicht konsequent eingehalten wurde, ist die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend. Darüber hinaus wird mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung der Firstrichtung aufgehoben. Auch hier gab es in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Spezielle Dachformen werden nicht festgesetzt. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°.

D) NATUR UND LANDSCHAFT

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.

Im Bereich des Bodendenkmals Nordwall werden zwei Bäume (Kastanien) als erhaltenswert festgesetzt.

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: 02761-2466) 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 September 2007