

BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BAD WESTERNKOTTEN NR. 15  
„KURPARK“,  
2. ÄNDERUNG

August 2019



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich  
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 05.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 15 „Kurpark“ zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Grundsätzlich ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die dabei ermittelten und bewerteten Belange sind in einem Umweltbericht festzuhalten. Bei Verfahren nach den §§ 13, 13a und 13b BauGB besteht die Pflicht zur Umweltprüfung nicht, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Da die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann, entfällt hier die Pflicht zum Umweltbericht.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurpark“ liegt im Nordwesten von Bad Westernkotten und umfasst den Kurpark mit Kurhalle und Gradierwerken, den Betriebshof des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. sowie Teilbereiche der Bebauung entlang der Weringhauser Straße und der Nordstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,8 ha und wird ganz überwiegend vom Kurpark mit seinen Nebenanlagen eingenommen. Die beiden Wohnbauflächen von insgesamt 0,7 ha sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und einem Restaurant-/Cafébetrieb bebaut.

Die genaue Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereiches ist in dem Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

## 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Waldspielplatzes, Niedrigseilgartens und Fitnessparcours im Kurpark zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt in der bestehenden Fassung für die Fläche des geplanten Spielplatzes eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ fest. Da es sich bei einem Spielplatz um eine bauliche Anlage eigener Art handelt, muss insoweit eine gesonderte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden. Der Niedrigseilgarten wird als Element des Spielplatzes angelegt. Bei dem Fitnessparcours handelt es sich um einzelne Outdoor-Fitnessgeräte, die entlang eines Spazierweges aufgestellt werden, und somit ähnlich wie Sitzbänke weniger um eine eigenständige Sportanlage als um eine Möblierung des Kurparks. Daher ist eine Festsetzung nicht erforderlich, sondern eine „sonstige Darstellung“ ausreichend. Hierdurch wird gleichzeitig eine größere Flexibilität bei der Platzierung der Geräte erreicht.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist im Jahr 1981 in Kraft getreten und seit dem mit Ausnahme des Bereichs des Betriebshofes des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. unverändert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden daher noch weitere Festsetzungen, die durch die zwischenzeitliche Entwicklung überholt worden sind, überarbeitet:

- die Zweckbestimmungen „Minigolfanlage“, „Boccia“ und „Voliere“ im Kurpark werden richtig platziert bzw. entfallen,
- das Wassertretbecken und der Barfußpfad werden als „sonstige Darstellung“ aufgenommen,
- die Quellenschutzgebiete, die nicht festgesetzt worden sind, werden aus der Bebauungsplanzeichnung entfernt,
- die festgesetzten Wege im Kurpark werden in „sonstige Darstellungen“ ohne Festsetzungscharakter umgewandelt,
- für die Kurhalle, die Konzertmuschel und die Gradierwerke werden Baugrenzen festgesetzt, Festsetzungen zur Grund- bzw. Geschossfläche werden aufgehoben,
- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die zulässige Anzahl von Wohneinheiten und Stellplatzzahlen festgesetzt,
- die Baugrenzen im WA-Gebiet an der Weringhauser Straße werden an die vorhandene Bebauung angepasst, der Geltungsbereich wird entsprechend um ca. 200 m<sup>2</sup> ausgeweitet.

#### 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Für die Wohnbauflächen an der Weringhauser Straße und an der Nordstraße wird als **Art der baulichen Nutzung** unverändert „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsartenkatalog wird zwar formell vom Stand BauNVO 1977 auf den Stand BauNVO 2013 aktualisiert, materiell ergibt sich dadurch allerdings keine Änderung. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die Lage im Kurbezirk weiterhin die Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen für allgemein zulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden 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.

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet an der Weringhauser Straße als auch an der Nordstraße ist die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,4 und die Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO mit 0,8 sind ebenfalls identisch festgesetzt. Obwohl diese Festsetzungen unverändert beibehalten werden, ergeben sich im Detail durch die zukünftig anzuwendende BauNVO 2013 Unterschiede hinsichtlich der bei der GRZ anzurechnenden Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlage und der bei der GFZ anzurechnenden Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen.

Für beide Wohngebiete wird erstmals die Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Für die im Plangebiet gelegenen zwei Grundstücke an der Weringhauser Straße, die bereits bebaut sind, wird eine Höchstgrenze von 2 Wohneinheiten festgesetzt, um eine intensive Wohnbebauung mit dem damit einhergehenden Fahrzeugverkehr auf der Kurpromenade im unmittelbaren Nahbereich des Kurparks auszuschließen. Die Grundstücke im WA-Gebiet an der Nordstraße grenzen zwar ebenfalls direkt an den Kurpark, sind aber mit der Bebauung und

der Erschließung zur Nordstraße orientiert. Angesichts der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung im Umfeld wird dort eine Höchstgrenze von 4 Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Für die Nordstraße ist straßenverkehrsrechtlich ein Zonenhalteverbot mit einzelnen Stellplätzen angeordnet, so dass nur wenig öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Insbesondere an Wochenenden reicht aufgrund des hohen Aufkommens an Tagesbesuchern im Kurort auch der öff. Parkplatz auf der Nordseite der Straße nicht aus. Für einen geordneten ruhenden Verkehr werden deshalb gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW 2018 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Im Kurparkbereich wird auf Grundflächen- und Geschossflächenzahlen verzichtet, da sie angesichts der Weitläufigkeit des Geländes nicht erforderlich sind, zumal die Ausdehnung der Hochbauten durch die festgesetzten Baugrenzen festgelegt ist.

Als **Bauweise** wird für die WA-Gebiete mit Ausnahme des Grundstücks „Weringhauser Straße 32“ die offene Bauweise festgesetzt. Für den Betriebshof des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. und das Grundstück „Weringhauser Straße 32“ wird entsprechend der bisherigen Fassung bzw. des Bestandes die abweichende Bauweise, nach der auf einer Seite bis an die seitliche Grenze gebaut werden darf, festgesetzt.

Die **Baugrenzen** in den WA-Gebieten werden in moderatem Umfang an die stattgefundene bauliche Entwicklung angepasst. Für die Grundstücke an der Weringhauser Straße bedeutet das, dass die grundstücksübergreifende Baufläche zugunsten zweier separater Flächen aufgegeben wird. Der kleinteiligen Bebauung auf dem Grundstück Weringhauser Straße 34 werden dabei angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet; der großflächige Bestand auf dem Grundstück Hs-Nr. 34 wird dagegen festgeschrieben und gesichert. An der Nordstraße wird die Baufläche in südöstlicher Richtung entsprechend des Gebäudebestandes bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf 23,00 m vergrößert. Hierdurch soll auch in dem Fall, dass 8 Stellplätze je Gebäude angelegt werden müssen, eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Im Kurpark werden für die Kurhalle, die Konzertmuschel und die Gradierwerke erstmals Baugrenzen, die in angemessenem Umfang über den Bestand hinaus gehen, festgesetzt, um planungsrechtliche Gestaltungsspielräume für zukünftige Baumaßnahmen zu schaffen. Da der Verkehrsverein für Bad Westernkotten und die Stadt Erwitte e.V. zusammen mit dem Gradierwerkverein Bad Westernkotten e.V. beabsichtigt, im Rahmen der Sanierung des Pumpenhauses des Gradierwerkes I dieses um ein Siedehaus und eine überdachte Sitzgelegenheit zu erweitern, wird in diesem Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche von 8,00 m x 5,00 m festgesetzt.

Der Kurpark ist in der bisherigen Planfassung insgesamt als „**öffentliche Grünfläche**“ mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ festgesetzt. Weil es sich bei dem geplanten Spielplatz und der vorhandenen Minigolfanlage um eine bauliche Anlage eigener Art bzw. um eine Sportanlage handelt, sind diese von der bestehenden übergreifenden Festsetzung nicht abgedeckt. Separate Festsetzungen als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz einschl. Niedrigseilgarten“ bzw. „Minigolfanlage“ sind daher erforderlich. Bei der Minigolfanlage wird außerdem die Platzierung korrigiert.

Das Gebäude „Weringhauser Straße 32“ liegt mit einer geringen Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 9 „Auf der Brede“. Zur Bereinigung wird

der **Geltungsbereich** um die genannte Teilfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> erweitert. Die geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche kann hingenommen werden, da die Konkurrenz zwischen den Plänen zugunsten des Bebauungsplans Nr. 15 als neuerem Plan eindeutig geregelt ist und der Bebauungsplan Nr. 9 dort keine expliziten Festsetzungen trifft.

Die Wege im Kurpark sind in der geltenden Planfassung als selbständige öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das führt dazu, dass Änderungen der Wegeführung grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans erfordern würden. Da das Wegenetz hier keine eigenständige Erschließungsfunktion hat, sondern der Nutzung des Kurparkes untergeordnet ist, erfolgt eine Umwandlung in eine Darstellung ohne Festsetzungscharakter.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

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

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt vorrangig das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Spielplatz im Kurpark zu schaffen. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da ein Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Der Spielplatzbereich ist waldähnlich mit heimischen Laubgehölzen bestockt. Einzelne herausragende als erhaltenswert festzusetzende Laubbäume finden sich dort nicht. Der Spielplatz soll als Waldspielplatz konzipiert werden. Bestimmendes Element ist der Niedrigseilgarten, der durch einzelne Einrichtungen für kleinere Kinder ergänzt wird. Ein dezidiertes Konzept liegt noch nicht vor, fest steht jedoch dass der Fokus nicht auf flächenintensiven Spielgeräten liegen wird. Der vorhanden Gehölzbestand wird – mit Ausnahme des Unterholzes – Bestandteil des Spielplatzkonzeptes und somit weitgehend erhalten.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist nicht erkennbar, dass sich in der Plangebietsfläche, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die intensive Frequentierung durch Parkbesucher vorbelastet ist, der Lebensraum für geschützte Arten mehr als geringfügig verringert. Dennoch sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach sich ziehen könnten, die Gehölzentnahme außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet. Der Eigentümer wird auf die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt durch die Entnahme von Gehölzen hingewiesen.

Der Kurpark weist ein Potenzial für besondere Vorkommen seltener Pflanzenarten (*apium graeolens*) 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 Naturschutzbehörde 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die unter Nr. A12 in die Denkmalliste eingetragenen Gradierwerke im Kurpark. Die Denkmäler sind in der Planzeichnung durch die

entsprechenden Planzeichen kenntlich gemacht. Eine Beeinträchtigung ist mit den vorgesehenen Änderungen nicht verbunden.

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 August 2019