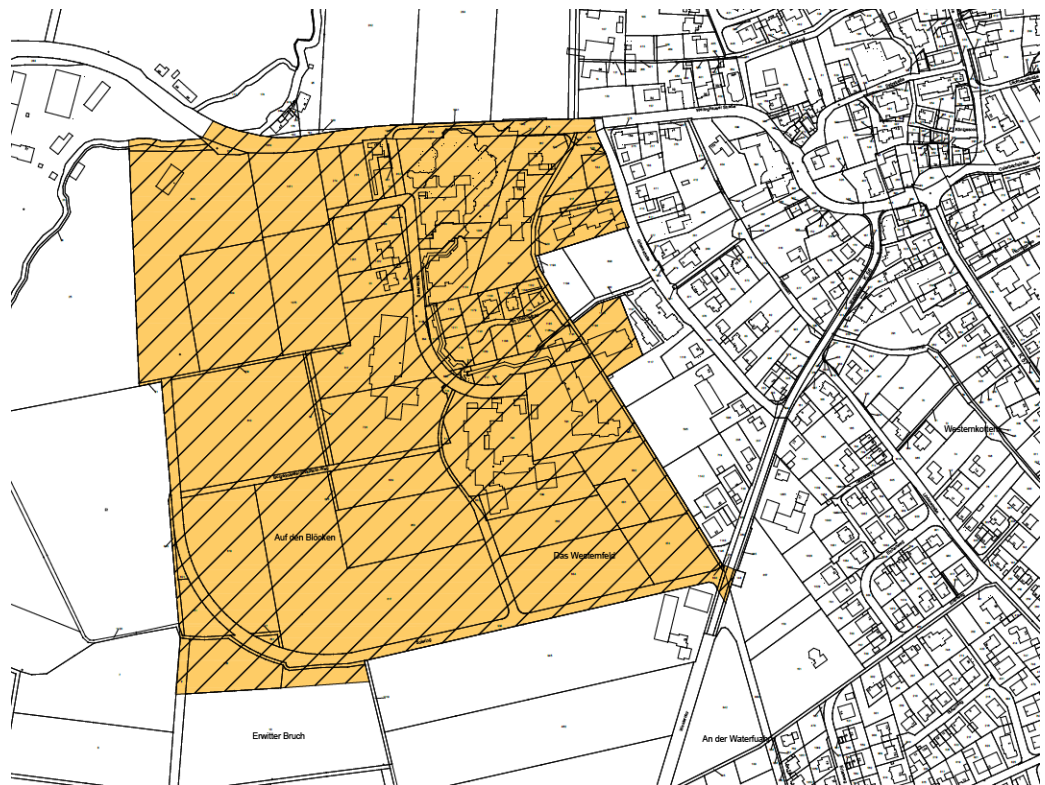


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BAD WESTERNKOTTEN NR. 12
„SO KURANLAGEN“, 9. ÄNDERUNG

Dezember 2021



Stadt Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 06.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 12 „SO Kuranlagen“, 9. Änderung neu aufzustellen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

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.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Bad Westernkotten und wird von der Straße „Solering“, „Weringhauser Straße“, „Griesestraße“ und „Westertor“ umschlossen. Dieser Änderungsbereich umfasst den Bereich der 1., 2., 4. (teilw.), 6. (teilw.), 7. 8. (teilw.) Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“. Er umfasst die die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 7 Flurstücke 603, 1071, 274, 276, 278, 851, 228, 852, 1200,493, 1199, 1215, 1228, 33, 494, 1207, 1206, 868, 1210, 1179, 1180, 1181, 1183, 1190, 1211, 1178, 718, 1189, 1188, 1187, 519, 834, 1176, 604, 1075, 609, 607, 284, 1039, 1040, 1038, 1042, 577, 21, 610, 843, 621, 651, 628, 10 (teilw.), 619, 627, 631, 612, 18, 841, 639, 950, 617, 933 , 650, 717, 595, 511, 798, 932, 575, 867, 574, 573, 571, 538, 537, 533, 570, 917, 916, 919, 918, 921, 920, 900, 1195, 1198, 1185, 1186, 1191, 591, 637, 599, 602, 891, 892, 874 und 633. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 25,43 ha groß. Die Umgebung des Änderungsbereiches durch die Kureinrichtungen geprägt.

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

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Der Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“ hat im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt und ist in der Zwischenzeit acht Mal geändert worden. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 45 ‚Griesestraße-West‘ erfolgt faktisch die neunte Änderung. Da durch die Vielzahl der Änderungen das für das jeweilige Grundstück geltende Planungsrecht immer schwieriger festzustellen ist, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden, damit alle bisherigen Änderungen in einer Planurkunde zusammengeführt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung wird die Baugrenze auf dem Flurstück 898 geringfügig soweit in östliche Richtung versetzt, dass die Entfernung der Baugrenze zur Straße „Griesestaße“ 3 m beträgt. Die Baugrenze liegt somit in einer Flucht mit der Baugrenze auf den Flurstücken 898, 1116 und 1117.

Alle weiteren Festsetzungen werden aus den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen unverändert übernommen.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden alle Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen unverändert übernommen.

In dem Plangebiet werden demnach „Sondergebiete“ gem. § 11 BauNVO und „allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 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.

Es werden alle Festsetzungen aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Es gilt im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, außer auf dem Flurstück 441 (teilw.), 442 (teilw.), 1177, 1179, 1180, 1181, 1183, 1178, 1189, 1188, 1187 und 1185, hier gilt eine GRZ von 0,3 gem. der 6. Und 8. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Sondergebiet gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1, 1,0 oder 0,8 (Flüchtlingsunterkunft auf dem Flurstück 603) und im allgemeinen Wohngebiet gilt eine GFZ von 0,5 bzw. 0,8.

Die Höhenentwicklung der Gebäude auf den Flurstücken wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Gebäude- und Traufhöhe reguliert.

4.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Auf dem Flurstück 466, 441, 442, 33, 1194 und 603 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Auf dem Flurstück 1183, 1181, 1180, 1179, 1177, 1178, 1189, 1188, 1187 und 1186 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf den Grundstücken unterschiedlich begrenzt. Siehe hierzu die Festsetzungen im Plan.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen für das Plangebiet werden aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen:

- Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 20^\circ$ auf dem Flurstück 441, 442, 33 und 1194
- Auf dem Flurstück 570, 533, 917, 921 und 919 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen $28-38^\circ$ zulässig. Auf dem Flurstück 921 sind teilw. Flachdächer zulässig.
- Auf dem Flurstück 867, 868, 1192, 591 798 und 599 sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

5. ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet wird von Süden über den Solering, im Norden über die Weringhauser Straße und im Osten über die Griesestraße erschlossen. Das Westerntor wird Richtung Süden zur Westerkötter Straße die nach Erwitte führt. Die Griesestraße führt in Richtung Norden zum Kurpark in Bad Westernkotten.

Im Westen und Osten ist das Plangebiet durch Fuß- und Radwege an das gut ausgebaute Wegenetz des Kurortes Bad Westernkotten angebunden, mit dem Ziel, den Naherholungssuchenden einen schnellen Zugang in die freie Landschaft zu ermöglichen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bad Westernkotten, das bereits bebaut ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet bereits vorhanden.

8. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan hat, soweit er Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch das Baugesetzbuch wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz in das BauGB integriert und fortentwickelt (§ 1 a Abs.3). Hier sind auch die Grundsätze für die Ausgestaltung der planerischen Eingriffsregelung geregelt. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Als Eingriff sind die Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist bei dieser Bebauungsplanaufstellung der Fall. Ziel ist die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 921.

Für diese Änderung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da keine neuen Festsetzungen getroffen werden, die nachteilige Umweltauswirkungen verursachen.

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.

9. 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 Dezember 2021