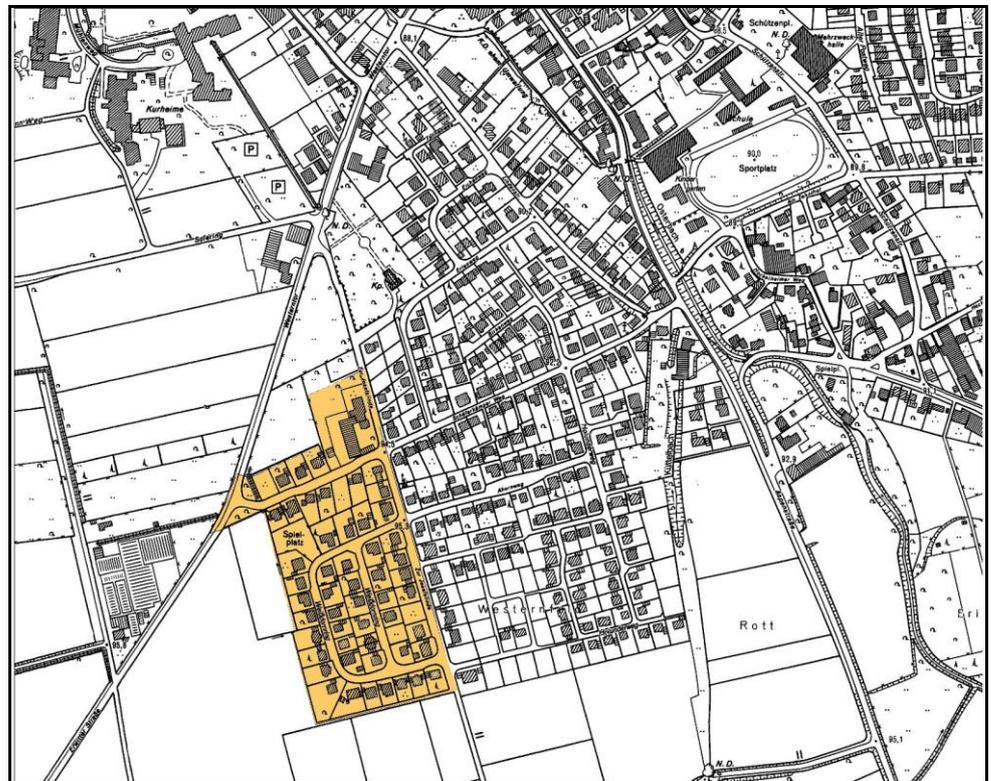


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BAD WESTERNKOTTEN NR:10
„WEISSDORNRING-ZUR JOSEFSLINDE“,
3. ÄNDERUNG

Juli 2018



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 28.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 10 „Weißdornring-Zur Josefslinde“ zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a 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 es 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 zu Pflicht zum Umweltbericht.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Weißdornring-Zur Josefslinde“ liegt im Südwesten von Bad Westernkotten und umfasst die Bebauung entlang der Straße „Weißdornring“, den westlichen Bereich der Straße „Zur Josefslinde“ sowie im Norden einen kleinen Abschnitt des Schäferkämper Weges. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ansonsten dominieren große Gärten ohne hohen ökologischen Wert das Erscheinungsbild des Baugebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 6,5 ha groß. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Schäferkämper Weges und westlich der Straße Zur Josefslinde und umfasst das Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 902 tlw. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6.860 m².

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

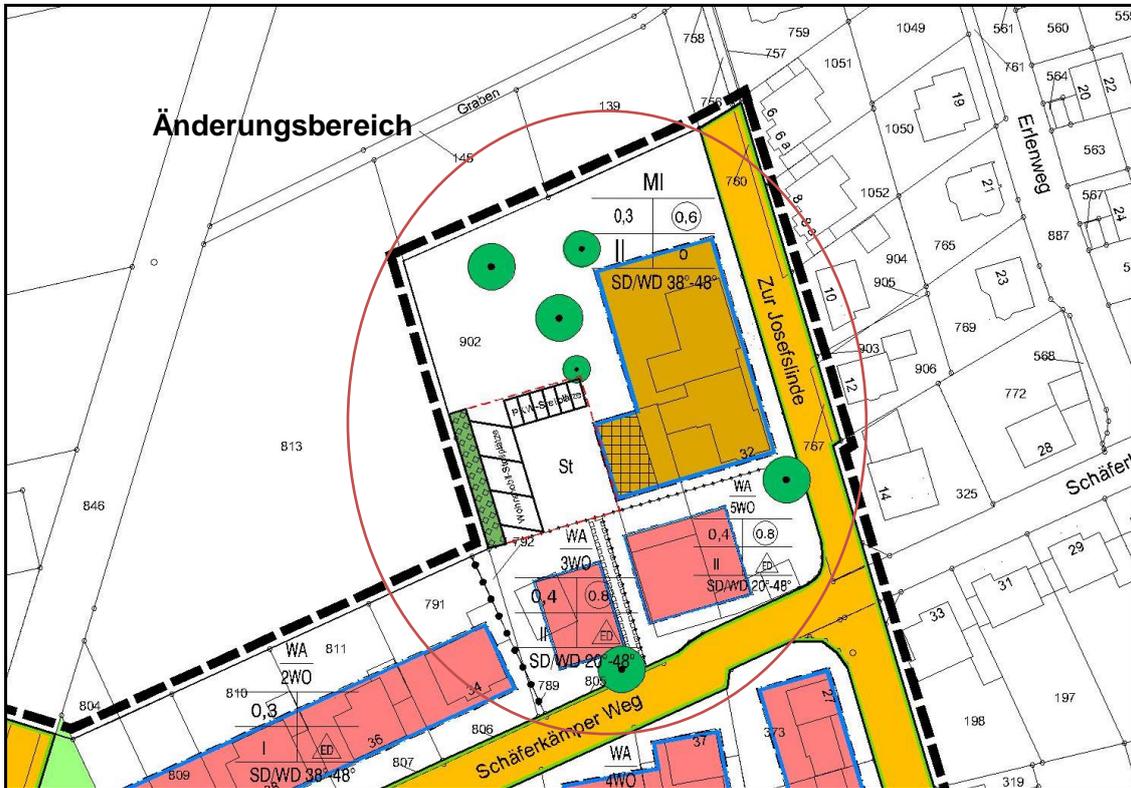
3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des vorhandenen Dorfgebietes (MD) auf der Fläche nördlich des „Schäferkämperweges“ und westlich der Straße „Zur Josefslinde“ in Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA), da der landwirtschaftliche Betrieb zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Auf dem von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstück befinden sich ein mittlerweile aufgebener landwirtschaftlicher Betrieb, eine Pension sowie ein Café- und Restaurantbetrieb. Die alten Stall- und Scheunengebäude mit angrenzender Remise und Garage sollen mit Ausnahme eines Teilbereiches, der als Lager- und Kühlraum für die Gastronomie genutzt wird, abgerissen werden. Die hierdurch frei werdenden Flächen sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Pension und Gastronomie sollen dauerhaft weiter betrieben werden.

Der Abriss der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und die beabsichtigte Folgenutzung sind städtebaulich sinnvoll. Das für das Grundstück festgesetzte Dorfgebiet (MD) hat seine Berechtigung mit der Betriebsaufgabe verloren und sollte durch

Gebietsfestsetzungen, die auf die angestrebte Nutzung abgestimmt sind, ersetzt werden. Für die Wohnbebauung entlang des Schäferkämper Weges ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Der zur Straße „Zur Josefslinde“ orientierte Pensions- und Gastronomiebetrieb überschreitet die in einem WA-Gebiet zulässige Größenordnung (... der Versorgung des Gebietes dienende ... Speisewirtschaften) und erfordert zur Sicherung einer angemessenen Entwicklung die Ausweisung eines Mischgebietes.



Auszug aus dem Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 10 „Weißdornring-Zur Josefslinde“, 3. Änderung

Der Planentwurf wird ergänzt um den bestehenden Wohnmobilstellplatz auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 902 sowie um die geplanten neuen Stellplätze, die sich nördlich an den Bereich anschließen sollen. Der Wohnmobilstellplatz wurde 2012 als Nebenanlage innerhalb der nicht überbaubaren Fläche genehmigt. Diese Genehmigung soll nunmehr planungsrechtlich nachvollzogen werden. Der Eigentümer des Grundstücks plant direkt an diesen Bereich für seinen Pensions- und Gastronomiebetrieb einige Stellplätze anzulegen. Dieses Vorhaben wird durch die Festsetzung der „Fläche für Stellplätze“ planungsrechtlich abgesichert.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den Bereich des Pensions- und Gastronomiebetriebes „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen die Gartenbaubetriebe, die Tankstellen und die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Teile des Gebiets gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Diese Nutzungen würden das Umfeld, das durch Wohnbebauung geprägt ist, zu sehr stören.

Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sich nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) werden auch in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen. Auch ausnahmsweise werden kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten in der Nähe von Wohngebieten können zu städtebaulich erheblichen Störungen führen. Da dieses Mischgebiet in der Umgebung von Wohnnutzung liegt, ist es gerechtfertigt, die Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnruhe und des Jugendschutzes auszuschließen. Da es sich um eine störanfällige Nutzung handelt und belegt ist, dass Glücksspiele bei jungen Leuten einen hohen Suchtfaktor haben, sollte hier ein Nebeneinander dieser Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Bereich entlang des Schäferkämper Weges wird in „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO geändert. 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.

Näher einzugehen ist auf das beantragte Maß der baulichen Nutzung. Entlang der Nordseite des Schäferkämper Weges ist im erheblich kleineren westlichen Abschnitt eine eingeschossige Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt, während im weit überwiegenden Teil zwei Vollgeschosse mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig und auch vorhanden sind. Auf dem in Rede stehenden Grundstück sind derzeit zwei Vollgeschosse zulässig; die Zahl der Wohneinheiten ist nicht reglementiert. Von praktischer Bedeutung waren die dortigen Festsetzungen im zukünftigen WA-Bereich nicht, weil die Baugrenzen die bauliche Nutzung auf die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude beschränken. Die Grenze zwischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung einerseits und Mehrfamilienhausbebauung andererseits verläuft zwischen den Grundstücken „Zur Josefslinde 14“ und „Schäferkämper Weg 28“ und damit östlich des Plangrundstücks. Als Konsequenz hieraus müsste vom Antrag der Grundstückseigentümer abgewichen und eine Bebauung mit max. zwei Wohneinheiten festgesetzt werden. Die Breite des Grundstücks am Schäferkämper Weg ließe drei Gebäude, d.h. insgesamt acht Wohneinheiten zu. Diese einfache Betrachtungsweise berücksichtigt jedoch nicht die vorhandenen Nutzungen und die Besonderheiten des Grundstücks.

Bei einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern anstatt mit drei Zweifamilienhäusern verbleiben größere zusammenhängende Freiflächen, die zudem von den Bewohnern typischerweise in geringerem Ausmaß als Gartenfläche genutzt werden. Hierdurch ergeben sich Freiräume für Erschließungsflächen, die von den vorhandenen Nutzungen benötigt werden. Das Grundstück hat eine weit über die Nachbargrundstücke hinausgehende Tiefe. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein Wohnmobilstellplatz und Stellplätze für den Pensionsbetrieb, die weiter über den Schäferkämper Weg angefahren werden sollen. Die Anlieferung des Pensions- und Gastronomiebetriebes erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt. Eine

Bebauung mit drei Gebäuden würde dies erheblich erschweren. Der Gastronomiebetrieb hat zu Spitzenzeiten einen erhöhten Stellplatzbedarf. Eine Bebauung mit zwei größeren Gebäuden schafft einerseits diesbezüglich Synergieeffekte und erlaubt andererseits ggf. die Anlegung weiterer Stellplätze.

Bereits die derzeitige Fassung des Bebauungsplans setzt eine zweigeschossige Bebauung und eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 14 m x 46 m fest. Da die Zahl der Wohneinheiten nicht geregelt ist, ließen diese Festsetzungen eine erheblich intensivere Ausnutzung in städtebaulich deutlich unattraktiverer Form zu.

In Kreuzungsbereichen stoßen regelmäßig Bereiche unterschiedlicher baulicher Nutzung aufeinander. Die Einfamilienhausbebauung „Zur Josefslinde 14“ orientiert sich offensichtlich an der Bebauung der einmündenden Straße „Zur Josefslinde“. In Fortführung der östlichen Bauweise am Schäferkämper Weg wäre dort städtebaulich eine Mehrfamilienhausbebauung ebenso angemessen. Die oben beschriebene Grenze verläuft also nicht einem städtebaulichen Konzept folgend, sondern eher zufällig an der beschriebenen Stelle. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sah dort eine zwingend zweigeschossige Bebauung vor.

Die in östlicher Richtung ansteigende Kubatur der Gebäude schafft einen gleitenden Übergang zwischen den beiden Abschnitten des Schäferkämper Weges. Die geplante Zweigeschossigkeit wird in den geänderten Bebauungsplan aufgenommen, da dies aufgrund der kompakteren Gebäudehülle energetisch sinnvoll ist und den aktuell favorisierten Baustil erst ermöglicht.

Somit gelten im Allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzungen: Es werden zwei überbaubare Flächen zum Bau von zwei Wohngebäuden festgesetzt, in denen max. drei bzw. fünf Wohneinheiten ermöglicht werden. Als Maß der baulichen Nutzung soll max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden. Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern (ED) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Hinsichtlich der Gestaltung der neuen Gebäude werden als Dachformen das Sattel- und das Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 48° (SD/WD 20° – 48°) festgelegt.

Im Bereich des Mischgebietes MI (Pensions- und Gastronomiebetrieb) wird die überbaubare Grundstücksfläche angemessen erweitert. Die bauliche Nutzung im Bereich des Kühl- und Lagerraums wird nur temporär, geknüpft an den Bestand des Betriebes, zugelassen, um hier mehr als den reinen Bestandsschutz zu gewährleisten, aber eine Umnutzung ohne erneute bauleitplanerische Entscheidung auszuschließen. Die Bauweise wird von abweichender in offene Bauweise verändert, da aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Fläche nur noch die offene Bauweise (Baukörper mit einer maximalen Länge von 50m) möglich ist. Ansonsten bleibt es bei den Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aus der alten Fassung des Bebauungsplanes mit einer max. zweigeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Als Dachformen sind auch hier das Sattel- und das Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden und müssen für die Neubebauung entsprechend erweitert werden.

6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt lediglich das Ziel, nicht mehr genutzte Gebäudeteile zu entfernen und die dadurch frei werdende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da ein Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Im Änderungsbereich werden große, heimische Laubbäume auf dem Grundstück als erhaltenswert festgesetzt, 4 Bäume auf der Grünlandfläche und 2 straßennahe Bäume im bebauten Bereich des Grundstücks. Sie sind im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Hinweis gegeben, dass durch Nebenbestimmung sichergestellt werden muss, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsfläche, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorbelastet ist, den Lebensraum für geschützte Arten verringert. Dennoch sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Vogelwelt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte, 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 Abbruch der vorhandenen Gebäude ist ebenfalls gutachterlich zu begleiten, um sicherzustellen, dass sich keine Störungen oder Verluste von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ergeben. Der Eigentümer wird auf die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt durch die Entnahme von Gehölzen hingewiesen sowie auf die Verpflichtung zur gutachterlichen Begleitung durch den Abbruch der vorhandenen Gebäude hingewiesen.

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

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 Werkzeuge 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 Juli 2018