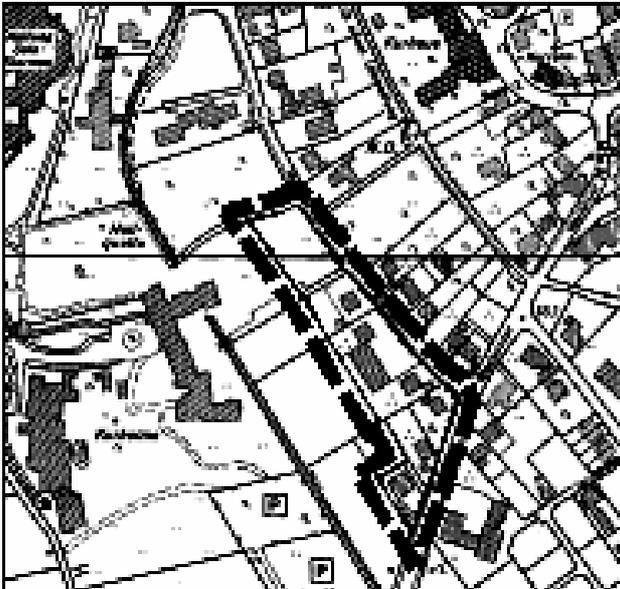


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 12

**„Sondergebiet für Kuranlagen“,  
3. Änderung**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
April 2004

Verfahrensstand:  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
und frühzeitige Bürgerbeteiligung

---

**Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



## VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet für Kuranlagen“ beschlossen.

### A) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt westlich der „Griesestraße“ und nördlich der Straße „Westerntor“ am Rande des Sondergebietes für Kuranlagen. Der weit überwiegende Teil der Fläche ist bereits bebaut. Nur der nördliche Teil des Änderungsbereiches, der ursprünglich für weitere Kureinrichtungen vorgesehen war, ist unbebaut. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.997 qm. Die für weitere Bebauung vorgesehene Fläche ist zur Zeit Grünfläche, ohne hohen ökologischen Wert.

### B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem nördlichen Grundstück (Flurstück 896) geringfügig in Richtung Griesestraße und die Zulässigkeit von Wohnbebauung im gesamten Änderungsbereich. Neben den festgesetzten Kureinrichtungen sollen auch Wohnungen allgemein zugelassen werden.

Die Solbad Westernkotten GmbH als Betreiber der Kureinrichtungen in Bad Westernkotten möchte sich von einigen Grundstücken, die nicht mehr für den Bau von weiteren Kuranlagen gebraucht werden, trennen. Die neuen Eigentümer beabsichtigen hier, gegebenenfalls Wohnhäuser zu errichten. Da sie sich aber auch die Nutzung des Grundstücks für den Bau von Kureinrichtungen offen halten möchten, für den Fall, dass die wirtschaftlichen Aussichten für den Kurort besser werden, soll auch weiterhin die Errichtung von Anlagen für den Kurbetrieb möglich sein. Die umgebende Bebauung ist im Westen und Norden durch Kuranlagen und im Osten und Süden geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche der Eigentümer zu realisieren. Die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnbebauung soll sich auch auf die südlich angrenzenden Grundstücke bis zur Straße „Westerntor“ erstrecken, da die tatsächliche Nutzung eine Wohnnutzung ist.

### C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der umliegenden Bebauung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Kureinrichtungen gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind: Kurmittelhaus, Sanatorien, Kliniken, Pensionen, Hotels, Wohnhäuser mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte (Reihenhäuser sind unzulässig), ausnahmsweise zulässig sind: Cafes und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, unzulässig sind: Ferienwohnungen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzung einer maximalen **dreigeschossigen Bauweise** und der Festsetzung einer **Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 in offener Bauweise** auf dem Flurstück 896 wird dem Ziel Rechnung getragen, dass hier eine Wohnnutzung wie auch eine Nutzung für Kuranlagen möglich sein soll. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise zulässig. Die tatsächliche Bebauung entspricht dieser Festsetzung. Um den uner-

wünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern, sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte in den Wohngebäuden zulässig.

Als **Dachform** ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 40° möglich. Die **Sockelhöhe** darf max. 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße betragen.

Einfriedigungen an Erschließungsstraßen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern aus heimischen Gehölzen zulässig. Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen, gemindert.

#### **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die zuständigen Versorgungsbetriebe stellen die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon bereit. In dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

#### **E) NATUR UND LANDSCHAFT**

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 nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist bei dieser Bebauungsplanänderung der Fall. Ziel dieser Änderung ist die allgemeine Zulässigkeit der Wohnbebauung mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches und eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 896.

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

#### **F) 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 April 2004