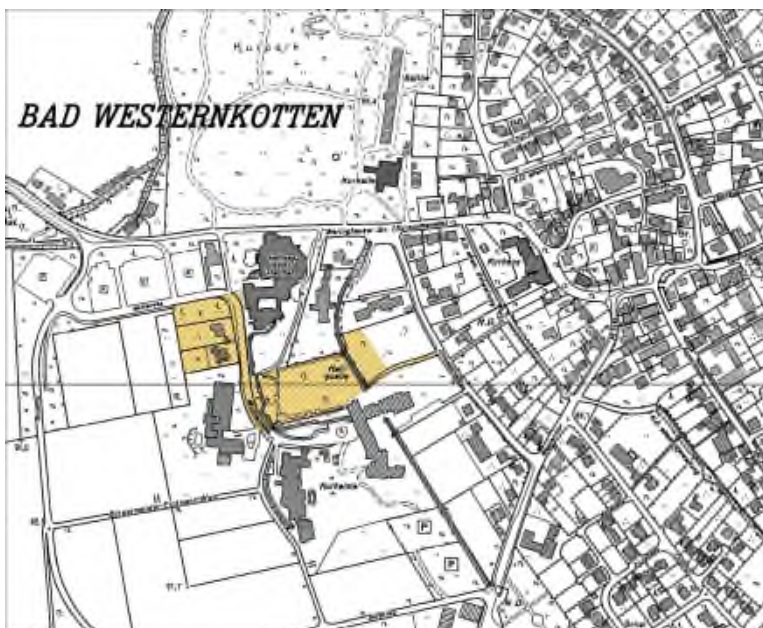


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Bebauungsplan Bad Westernkotten

Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“, 6. Änderung



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Juni 2015

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 20.05.2014 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet für Kuranlagen“ beschlossen. In der Sitzung vom 11.12.2014 wurde die erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

## **LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Bad Westernkotten an der Straße Mühlenweg im Zentralbereich des Sondergebietes für Kuranlagen. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 7 Flurstücke 33, 441, 442, 493, 494, 834 tlw., 519, 637 tlw., 868 tlw., 893, tlw., 894, 899, 900 tlw. und 1079 tlw. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 2 ha groß.

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

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“. Somit ist die Umgebung des Änderungsbereiches durch die Kureinrichtungen geprägt. Auf der Westseite der Straße Mühlenweg ist bereits jetzt Wohnnutzung in geringem Ausmaß vorhanden.

## **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Bebauungsplanänderung hat insbesondere folgende Änderungen zum Ziel:

- Umwandlung der öffentlichen Grünfläche/Wald südlich der Hellweg-Sole-Thermen in ein allgemeines Wohngebiet,
- Schaffung von zwei zusätzlichen Bauflächen für Wohngebäude auf dem Flurstück 899
- Änderung der Gebietsart „Sondergebiet Kur“ in „Allgemeines Wohngebiet“ für die Grundstücke „Mühlenweg 3 – 7“ und Schaffung von zusätzlichen überbaubaren Flächen

Eigentümerin der Flächen zu den ersten beiden Punkten ist die Solbad Westernkotten GmbH, die in Bad Westernkotten die Hellweg-Sole-Thermen betreibt und weitere kurbezogene Angebote vorhält. Die in den 70er-Jahren errichteten Hellweg-Sole-Thermen stellen eine wesentliche Attraktion des Kurortes dar, deren Erhalt im erheblichen öffentlichen Interesse liegt. Bedingt durch deren Alter weisen die technischen Anlagen mittlerweile einen Sanierungsstau auf, der kurzfristig behoben werden muss. Da die hierfür anfallenden Kosten aus dem Betrieb der Gesellschaft nicht finanziert werden können, sollen zu diesem Zweck die baulich nutzbaren Grundstücke verwertet werden.

Die Grundstücke westlich des Mühlenweges wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken genutzt. Da aufgrund der geringen Flächengröße und

der Entwicklungen im Kursektor eine Nutzung entsprechend der vorhandenen Festsetzungen dauerhaft nicht zu erwarten ist, soll eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse erfolgen und gleichzeitig die bauliche Nutzung der Freifläche und der rückwärtigen Bereich auf den Flurstücken 441 und 442 ermöglicht werden.

### **C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Umwandlung der öffentlichen Grünfläche/Wald südlich der Hellweg-Sole-Thermen in ein allgemeines Wohngebiet

Der Planentwurf sieht zehn Baugrundstücke für zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten auf der Parzelle 894 vor. Es gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen gesteuert. Es gilt eine Traufhöhe von max. 7,00 m. Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe ist abhängig von der Ausführung der Dachform und der Dachneigung. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 20^\circ$  darf die Höhe des Dachabschlusses 7,50 m betragen, bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung  $\geq 20^\circ$  darf der höchste Punkt des Daches 9,50 m betragen, jeweils gemessen zwischen Dachabschluss und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Die Erschließung erfolgt über die Griesestraße. Die Kurarkaden können in der jetzigen Form erhalten bleiben.

- Schaffung von zwei zusätzlichen Bauflächen für Wohngebäude auf dem Flurstück 899

Auf dem Grundstück 899 sind in Abstimmung mit dem Erwerber zwei überbaubare Grundstücksflächen für zweigeschossige Einzelhäuser mit je 4 Wohneinheiten angeordnet worden. Die Erschließung erfolgt über die Griesestraße. Im nordwestlichen Bereich wird der vorhandene Fußweg als weitere fußläufige Anbindung an Ortszentrum und Kurpark festgesetzt.

- Änderung der Gebietsart „Sondergebiet Kur“ in „Allgemeines Wohngebiet“ für die Grundstücke „Mühlenweg 3 – 7“

Dem langjährigen Wunsch der Eigentümer entsprechend, wird die Gebietsart in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Die Zahl der Wohneinheiten wird im vorderen Bereich der Grundstücke auf 4 begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die obligatorische wird in eine fakultative Zweigeschossigkeit umgewandelt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Da die Flurstücke 441 und 442 mit 1.977 m<sup>2</sup> bzw. 2.132 m<sup>2</sup> sehr groß sind, werden auf Wunsch des Eigentümers zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen festgesetzt. Der südliche Grundstücksnachbar ist an einer weiteren Baumöglichkeit auf seinem Grundstück nicht interessiert, hat aber keine Einwände gegen eine auch im Sinne des vom Baugesetzbuch geforderten Vorrangs der Innenverdichtung auf den Parzellen 441 und 442. Die Erschließung beider Bauflächen erfolgt über eine West-Ost-Achse des Mühlenweges. Die Parzelle 442 wird über eine zum Baugrundstück gehörende Zufahrt angebunden (Pfeiffenkopfgrundstück). Eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze wird festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten wird im hinteren Bereich der Grundstücke

auf 2 begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Wohngebäude müssen geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung haben.

## **D) NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ**

Durch die Änderung wird – soweit nicht bereits baulich genutzte Bereiche überplant werden – eine ca. 1 ha große mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Da diese Fläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wald einzustufen ist, soll eine Kompensation durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung erfolgen. Hierfür ist nach gegenwärtigem Planungstand eine stadteneigene Fläche östlich des Waldgrundstücks Gemarkung Erwitte Flur 5 Flurstück 177 in Aussicht genommen.

Eine weitergehende Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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.

Da bei Vorhaben, die – wie hier - einer forstrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist eine Prüfung der Artenschutzbelange zwingend erforderlich. Die Umwandlung von Wald kann dazu führen, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art (Fledermäuse, Vögel) erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die Umwandlung des Waldes geeignet ist, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen (z.B. MUNLV 2008). Daher wurde die Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz in Auftrag gegeben. Aufgrund der späten Auftragserteilung vom 19.9.2014 und der besonderen Dringlichkeit der Planänderung war es zunächst nur möglich, zwei sehr verspätete, stichprobenhafte Erfassungen durchzuführen. Deshalb wurde mit Prognosewahrscheinlichkeiten argumentiert. Aufgrund von Art und Umfang des Eingriffs ist es erforderlich, bei Fortführung der Planung entsprechende Erhebungen durchzuführen, um die getätigten Prognosen abzusichern.

Der Planbereich weist voraussichtlich Vorkommen von mindestens 11 gefährdeten bzw. planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nach MUNLV (2008) auf. Insgesamt verbleiben also für 11 planungsrelevante Arten Prognoseunsicherheiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3. Das Vorhaben (Abholzung des Wäldchens und Bebauung) führt dabei voraussichtlich zu erheblichen, Individuen bezogenen Beeinträchtigungen von 11 Vogel- und Fledermausarten. Ob es zur erheblichen Beeinträchtigung von lokalen Populationen kommen kann, bleibt unsicher. Unklar ist vor allem, ob die Funktionsfähigkeit der Nahrungs- und Jagdgebiete signifikant verschlechtert wird, wenn die komplette Waldfläche dauerhaft verschwindet.

Damit Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot, Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) definitiv auszuschließen sind, ist eine ausführlichere Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe II mit einer Art-für-Art-Betrachtung erforderlich, die auch Bestandsaufnahmen im Frühjahr und Sommer erfordert. Bis zum Beschluss über den Bebauungsplan wird diese Art-für-Art-Betrachtung vorliegen.

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. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

## **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: 02761-937520) 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 Juni 2015