

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN BAD WESTERNKOTTEN NR. 16 „MUCKENBRUCH“ 2. ÄNDERUNG DER STADT ERWITTE

1 Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer haben den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt mit der Absicht, dort ihre Reitanlage planungsrechtlich zu sichern.

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2007 dem Antrag stattgegeben und die Einleitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens beschlossen. Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung des Planungsrechts zur abschließenden Genehmigung der privaten Reitanlage.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans stellt eine „objektbezogene Angebotsplanung“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Planwerk, d.h. dem so genannten Bebauungsplan und dieser Begründung.

2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 16 liegt im Ortsteil Bad Westernkotten. Teile der Flurstücke 25, 26 u. 30, Gemarkung Bad Westernkotten, liegen nördlich der Antoniusstraße, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung im Planbereich des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 2 „Antoniusstraße Ost“. Die vorgenannten Grundstücke liegen überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 16 „Muckenbruch“, dessen Inhalt im Wesentlichen ein Kur- und Erholungsgebiet vorsieht. Im Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Grünfläche festgesetzt. Teilflächen liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Planbereich wird begrenzt:

- Im Norden: durch eine parallele Linie im Abstand von ca. 100m zur Antoniusstraße – Flurstücke 25, 26 und 30, Gemarkung Bad Westernkotten-.
- Im Osten : durch den Privatweg, parallel zum Wohnhaus –Antoniusstraße 55-.
- Im Süden: durch eine parallele Linie im Abstand von ca. 40m zur Antoniusstraße – Flurstücke 25 und 26, Gemarkung Bad Westernkotten-.
- Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 464 und 466, Gemarkung Bad Westernkotten.

3 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt mit seiner Fläche im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 16, der eine Grünfläche festsetzt.

Geplant ist nunmehr, auf den Grundstücken der Eigentümer Sievering die vorhandene Reitanlage so umzugestalten, dass die Ansprüche dieser privaten Reitanlage im Einklang stehen mit den Anforderungen des Umweltschutzes.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ wurde als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens gewählt.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung -Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 16- werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich aufgehoben.

4 Planungsrechtliche Zielvorstellungen zur Entwicklung der Fläche

Das Plangebiet stellt sich als sehr sensibler Freiraum dar. Das Flurstück 30 liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG), das Flurstück 872 befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) „Muckenbruch“. Große Teile beider Flurstücke liegen im Vogelschutzgebiet (VSG) DE-4415-401 „Hellwegbörde“.

Nördlich an die genannten Flurstücke grenzt das als FFH-Gebiet DE 4125-302 ausgewiesene Fließgewässer „Gieseler“ an, das im Landschaftsplan 1 des Kreises Soest als geschützter Landschaftsbestandteil geführt wird.

Die vorhandene Reitanlage mit Reitplatz und Nebengebäuden negieren teilweise gesetzliche Umweltauflagen. Aus diesem Grund muss der Reitplatz nach Süden verlegt werden. Die mobilen Unterstände sind zu entfernen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum abseits von Entwicklungsachsen dar.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ dar.

Bei der zur Zeit durchgeführten Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 16 „Muckenbruch“ berücksichtigt.

6 Festsetzungen der 2. Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Bei der Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist aus Gründen der Normklarheit die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung anzugeben.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Flurstücke 26 und 30 – Gemarkung Bad Westernkotten- wird die Nutzungsart „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt. Bauliche Anlagen können hier bereits im Bebauungsplan innerhalb der Grünfläche festgesetzt werden, da sie im Vergleich zur Gesamtfläche nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Der Bebauungsplan schließt eine gewerbliche Nutzung der Reitanlage aus.

Für einen Teil des Flurstückes 25 wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Dabei wird entsprechend der konkret vorliegenden Planung die zulässige Nutzungsart auf einen privaten Reiterhof eingegrenzt. Die Lage des Reitplatzes sowie die zusätzliche Stallung sind geometrisch festgelegt worden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Stallung ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach festgesetzt. Die Kubatur des geplanten Gebäudes hat dem vorhandenen Stallgebäude zu entsprechen.

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel der Minderung der negativen Auswirkungen auf die Ressourcen Boden und Grundwasser im Sondergebiet wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuführen ist. Zum Ausgleich der geplanten Maßnahme ist vom Büro Lök Plan – Conze, Cordes & Kirst GbR eine landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung und Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme erstellt worden. Die gutachterliche Stellungnahme wird Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

7 Sonstige Darstellungen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt für den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan eine Änderung des bestehenden Planungsrechts.

8 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Aufgrund der hier gegebenen Situation, insbesondere des großflächig vorgesehenen Bodenabtrags um ca. 0,80 m, können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Es wird daher im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der Betroffene über die Pflichten im Falle der Entdeckung eines Bodendenkmals unterrichtet.

9 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über die Antoniusstraße erschlossen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugrundstücks mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Das Plangebiet ist über den vorhandenen Kanal in der Antoniusstraße angebunden.

Die Vorschriften des § 51a des Landeswassergesetzes zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagwasser sind in vorliegendem Fall anzuwenden.

11 Immissionen

Es gehen keine störenden Immissionen durch den privaten Reiterhof aus.

12 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des Plangebietes keine Altlastenverdachtsfläche registriert.

13 Umweltbericht (siehe Anlage)

14 Kosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Neuhoff & Partner
Planer / Architekten

Dr. B. Neuhoff

Lippstadt, den 19.09.2008
(g/proj/sievering/beründung)

Anlagen

Umweltbericht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westerkotten Nr. 16
„Muckenbruch“
Verfasser: LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR

Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Bad Westerkotten Nr. 16 „Muckenbruch“ und Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme.
Verfasser: LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR

