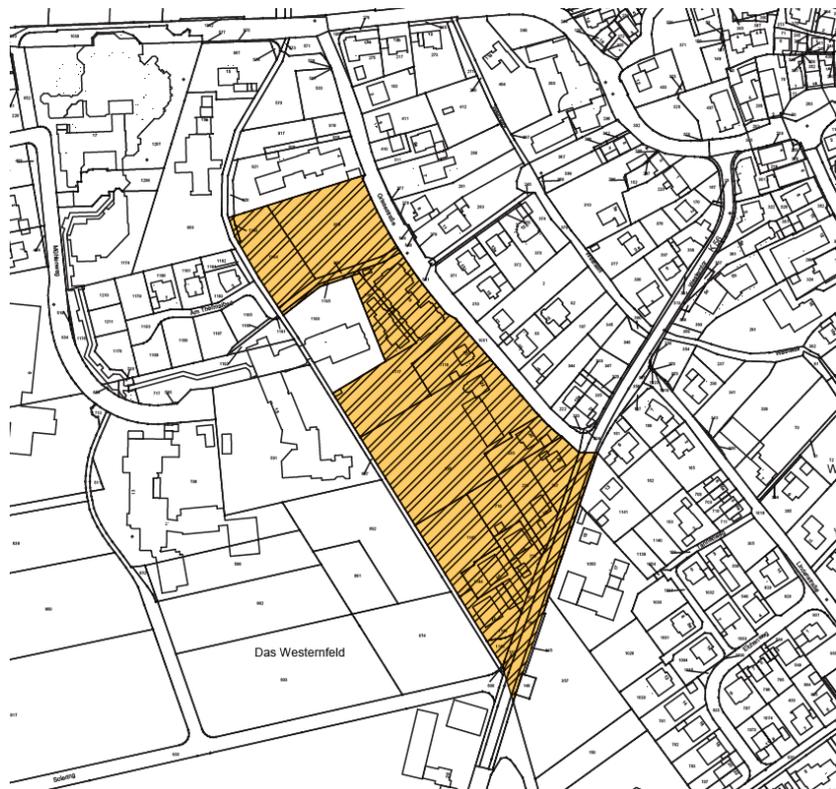


BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BAD WESTERNKOTTEN NR. 45
„GRIESESTRABE-WEST“

Dezember 2021



Stadt Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES	3
3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN.....	3
4. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4.1 Landesentwicklungsplan	4
4.2 Regionalplan.....	5
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	8
5.4 Gestaltungsvorschriften	8
6. ERSCHLIESSUNG.....	9
7. IMMISSIONSSCHUTZ	9
8. VER- UND ENTSORGUNG.....	9
9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ	9
10. DENKMALSCHUTZ.....	10

1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 24.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 45 „Griesestraße West“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden, wenn weniger als 70.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 und die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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.

Um einen zügigen Verfahrensablauf zu erreichen, soll von der Rechtswirkung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, wonach im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteils Bad Westernkotten im Bereich westlich der Griesestraße. Begrenzt wird das Gebiet im Südosten durch das Westertor, im Südwesten durch die Straße „Zum Wiesengrund“ und endet im Norden vor dem Kurhotel „Haus am Park“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Fläche von ca. 31.700 m².

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

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Der Bereich westlich der Griesestraße liegt bereits im Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 12 „SO – Kuranlagen“. Für den Bebauungsplan gibt es bislang 8 Änderungen. 5 Änderungen (1., 3., 4., 5., 6. und 8. Änderung) gelten jeweils für andere Grundstücke im Bereich westlich der Griesestraße.

Entlang der Griesestraße und des Westertors befindet sich Wohnbebauung und ein Seniorenzentrum. Die bisherigen Bebauungsplanänderungen setzen hier jedoch bislang Sondergebiete fest.

Darüber hinaus soll auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 898 ein Neubau für exklusives Senioren Servicewohnen mit zertifizierten Leistungen im Rahmen der Betreuung errichtet werden. Dies setzt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Sondergebiet“ in „allgemeines Wohngebiet“ und die Erweiterung des Baufensters voraus. Zusätz-

lich soll das Baufenster auf dem Flurstück 1197 der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 898 zu vergrößern und die Art der baulichen Nutzung von „Sondergebiet“ in „allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln. Zudem sollen die bereits bestehenden oben erwähnten Bebauungsplanänderungen in einem Plan zusammengefasst werden. Es ergibt sich so eine bessere Übersichtbarkeit der Bebauungspläne und die Art der baulichen Nutzung wird an die realen Gegebenheiten angepasst.

4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Eine Neuaufstellung des LEP trat am 08.02.2017 in Kraft; eine 1. Änderung wurde im Juli 2019 beschlossen und trat am Tag nach Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW vom 05.08.2019 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar. Das Plangebiet ist als ‚Siedlungsraum‘ vorgesehen.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung einschlägig:

Zu Ziel 2-3: Siedlungsräume und Freiraum

Gemäß Ziel 2-3 des LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu vollziehen. Die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und -gebieten im Freiraum ist ausnahmsweise möglich, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzen, die Festlegung des Siedlungsraumes nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht und es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandort oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.

Zu Ziel 6.1-1: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Gemäß Ziel 6.1-1 des neuen LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung den Wohn-, Versorgungs-, Arbeits-, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute lebenden Menschen gerecht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken. Infolge des demographischen Wandels, der mittel- und langfristig zu einer Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen führen wird, wird der Schwerpunkt der räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung künftig weniger in der Neuausweisung von Flächen liegen, sondern mehr die Erhaltung und qualitative Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten betreffen und auch offen sein für Rückbau von Siedlung und Infrastruktur.

Zu Ziel 8.1-12: Erreichbarkeit

In allen Teilräumen des Landes ist von den Kommunen und den Aufgabenträgern des öffentlichen Verkehrs die Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Grund-, Mittel- und Oberzentren von den Wohnstandorten ihres Einzugsbereiches mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in angemessener Zeit zu gewährleisten.

Die Bebauungsaufstellung bezieht sich auf einen Bereich am südwestlichen Rand von Bad Westernkotten der bereits seit Jahren bebaut ist und für den es bereits Planungsrecht durch bestehende Bebauungspläne gibt (Bebauungsplan Nr. 12 „SO Kuranlagen“, 1., 3., 4., 5., 6. und 8. Änderung). Es werden keine neuen Flächen hinzugezogen, jedoch soll auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 898 ein Neubau für exklusives Senioren Servicewohnen mit zertifizierten Leistungen im Rahmen der Betreuung errichtet werden, sodass das bestehende Kurhotel auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 921) weiterentwickelt und mit dem Neubau eine Synergie bilden kann. Im Hinblick auf den demographischen Wandel, in Deutschland findet man aktuell einen Trend hin zu einer alternden Gesellschaft die Auswirkungen auf den passenden Wohnraum zum Seniorenwohnen hat: Es muss barrierefrei, barrierearm und seniorengerecht geplant bzw. gestaltet sein. Bisher ist dieser Seniorenwohnraum in Deutschland noch Mangelware. Mit der Bebauungsaufstellung wird mehr Seniorenwohnraum geschaffen.

Bei dem Ortsteil Bad Westernkotten handelt es sich um einen ländlichen Kurort, der über eine gute Busanbindung in Richtung Lippstadt und Erwitte verfügt. Inmitten einer Parklandschaft liegt das staatlich anerkannte Moor- und Sole-Heilbad Westernkotten sowie zwei Gradierwerke mit Solequelle und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig und mit dem Fahrrad oder auch mit dem motorisierten Verkehr gut zu erreichen sind.

Im Hinblick auf die aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, wird allen Zielen und Grundsätzen entsprochen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt das Plangebiet überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und einen Teilbereich im Süden als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Das Anpassungsgebot ist aber dennoch gewahrt, da raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen erst mit einem Flächenbedarf von mehr als 10 ha zeichnerisch darzustellen sind. Da der Änderungsbereich kleiner ist, erübrigt sich ein Änderungsverfahren für den Regionalplan.

Der Regionalplan formuliert für die Planung folgende Ziele:

Ziel 1: Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung

Ziel 2: Entwicklung der Siedlungsstruktur, Monitoring

Ziel 3: Technischen und sozialen Infrastruktur

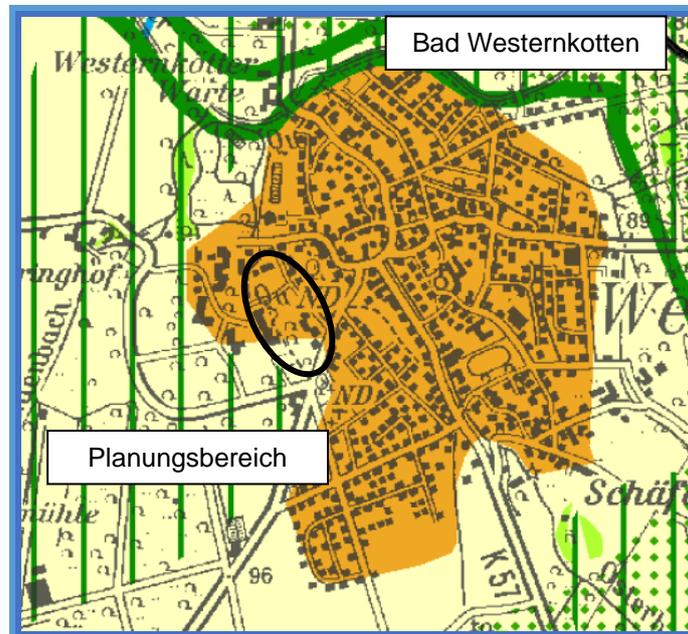
Ziel 6: Nutzung der ASB

Ziel: 39 Abs. 1: Standorte für Abwasserbehandlungs- und Abwasserreinigungsanlagen

Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Aus diesem Grund wird vermehrt bei der Bauleitplanung darauf geachtet, dass die Nachver-

dichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gefördert wird, bevor auf neue – umbeplante Flächen – zurückgegriffen wird. Bei der Bebauungsplanaufstellung handelt sich um einen Bereich in Bad Westernkotten, der bereits seit Jahren bebaut ist und für den bereits Planungsrecht durch bestehende rechtskräftige Bebauungspläne besteht, sodass es sich hierbei um freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung handelt. Das Plangebiet muss gemäß § 51 a LWG im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann über das vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet werden. Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung Das Plangebiet wird im Regionalplan überwiegend als Fläche für allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und allgemeine Freiraum- und Agrarbereich dargestellt (siehe Abbildung).

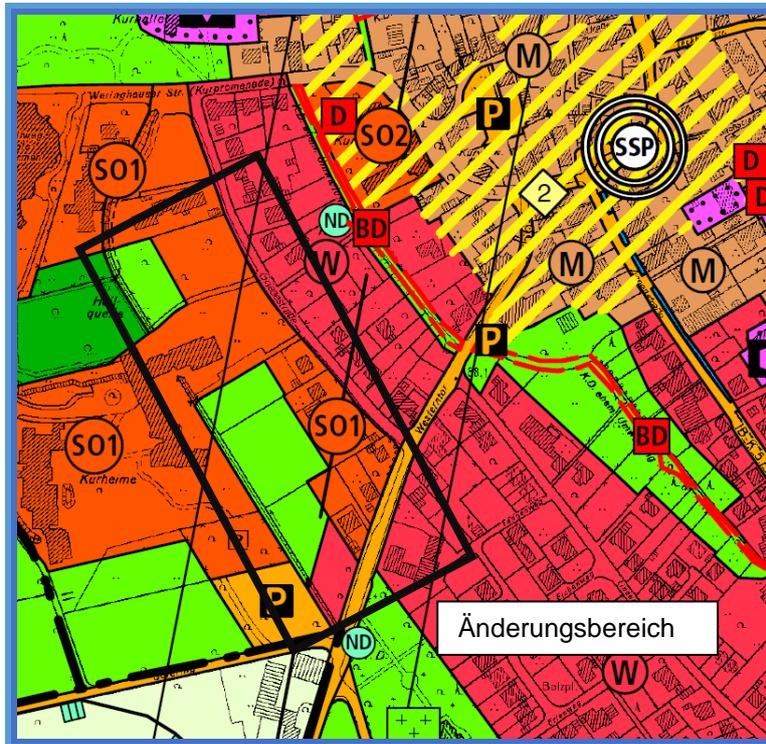
Auf die bereits bestehenden Netze der technischen und sozialen Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung in Richtung Lippstadt und Erwitte. Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Grünanlagen sind fußläufig, mit dem Fahrrad und mit dem motorisierten Verkehr gut zu erreichen.



Auszug aus dem Regionalplan

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Sondergebiet“ dargestellt. Weil der Bebauungsplan – soweit er Wohnbauflächen festsetzt - somit nicht aus dem FNP entwickelt ist, wird ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Um einen zügigen Verfahrensablauf zu erreichen, soll von der Rechtswirkung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte

5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

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 und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

5.2 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 gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Plangebiet und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entlang des Westertors und Griesestraße bis hin zum Seniorenzentrum. Für das bestehende Seniorenzentrum und das angrenzenden Grundstück im Norden besteht weiterhin die GFZ von 1,0.

Für den südlichen Bereich (Flurstück 1143, 1144, 720, 719, 236, 237, 586, 585 tlw., 1116, 1113 und 1117) und das Flurstück 1194 im Norden des Plangebietes gilt weiterhin eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze und für die nördlicheren Grundstücke (898, 1197, 1117 tlw.) gilt eine dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze.

Die Höhenentwicklung der Gebäude auf dem Flurstück 898, 1143 und 1114 wird durch die Festsetzung der Firsthöhe gesteuert. Es gilt für das Flurstück 1143 und 1114 eine Firsthöhe von max. 10,50 m. Für das Flurstück 898 wird eine Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunterliegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

5.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Auf dem Flurstück 1143 und 1144 sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf zwei in Doppelhäusern und auf drei in Einzelhäusern begrenzt.

Auf dem Flurstück 1194 sind Einzelhäuser mit 4 Wohneinheiten zulässig.

5.4 Gestaltungsvorschriften

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

- Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldächer und Walmdächer
- Es sind Dachneigungen, je nach Grundstück, zwischen 15° und 40° (Satteldächer und Walmdächer) zulässig.
- Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe hinteren Baugrenze

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

6. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von Süden über das Westertor und im Osten über die Griesestraße erschlossen. Das Westertor wird Richtung Süden zur Westernkötter 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.

7. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Das Vorkommen von Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes ist zu prüfen. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

Bei folgenden Flächen handelt es sich um Beschussflächen:

Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstücke 1145, 1144, 1142 (teilw.) und 720 (teilw.).

In Beschussflächen ist vor Baubeginn eine Sondierung vorzunehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Bad Westernkotten, das von Wohnbebauung geprägt ist. Mit Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe ist gegenwärtig nicht zu rechnen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

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 Planbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

Das Plangebiet muss gemäß § 51 a LWG im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasserkann über das vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet werden. Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Erwitte geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation Stadt Erwitte geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

10. 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 Bebauungsaufstellung der Fall. Ziel ist die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 921 und 898 und die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die realen Gegebenheiten, sprich von „Sondergebiet – Kurgebiet“ in „allgemeines Wohngebiet“.

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 Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

11. 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 Dezember 2021