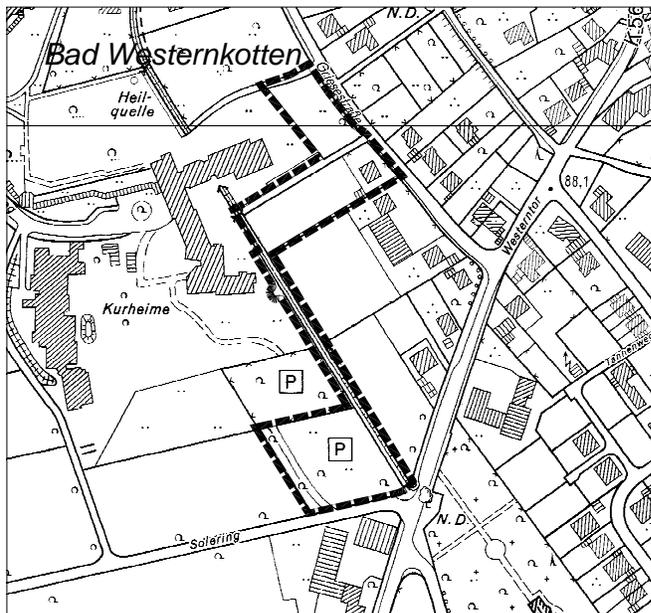


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 12

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



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2006

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung

**Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 die 4. 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 „Solering“ 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. 10.946 qm. Die für eine weitere Bebauung vorgesehene Fläche ist zurzeit Grünfläche, ohne hohen ökologischen Wert.

B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 896, 895 und 61 und die Ergänzung des Nutzungskataloges um Altenpflegeeinrichtungen auf diesen Grundstücken. Darüber hinaus muss die Erschließung für diesen Bereich über den Parkplatz am Solering neu geregelt werden.

Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen, auf den o.g. Flurstücken ein Altenpflegeheim zu errichten. Sie betreiben bereits an anderer Stelle in Bad Westernkotten ein Seniorenheim, das aber den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und dringend dem aktuellen Standard angepasst werden muss. Hierzu müsste der Baukörper baulich erweitert und vollständig umgebaut werden. Diese Maßnahmen sind am alten Standort aber sehr problematisch. Alternativ möchte der Eigentümer nun auf seinen Grundstücken an der Griesestraße ein neues Altenpflegeheim errichten.

Der Investor des geplanten Altenpflegeheimes ist ebenso Eigentümer der Kurklinik Wiesengrund am Mühlenweg, die sich unmittelbar westlich dieses Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befindet (Flurstücke 591, 893 und 897). Aus dem Betrieb der Kurklinik und dem geplanten Seniorenheim erhofft sich der Eigentümer Synergie-Effekte, die für eine gesicherte Zukunft beider Einrichtungen unabdingbar sind.

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.

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, Altenpflegeheime, 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** auf den Flurstücken 896 und 895 wird dem Ziel Rechnung getragen, dass hier eine Bebauung mit einem Altenpflegeheim realisiert werden kann. Durch eine schmale Verbindung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken ist eine mögliche Erweiterung des geplanten Seniorenheimes auf dem Flurstück 61, z.B. in Form eines Verbindungsganges, gegeben. Die Verengung der überbaubaren Fläche gewährleistet aber auch, dass hier kein komplexer und massiver Baukörper über alle drei Grundstücke entstehen kann. Die **zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,8** auf dem Flurstück 61 gewährleistet, dass der bisherige Übergang zur maximal zweigeschossigen Nachbarbebauung gewahrt bleibt.

Als **Dachformen** sind das Sattel- und das Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° möglich.

D) ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Flurstücke 61, 895 und 896 soll in Zukunft über den öffentlichen Parkplatz am Solering und einen auszubauenden Privatweg, der bis zur Kurklinik Wiesengrund am Mühlenweg geführt werden soll, erfolgen. Damit wird erreicht, dass die Griesestraße durch den Bau des Seniorenheimes nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet wird. Im Gegenteil, alle Fahrten zur Kurklinik, die zurzeit noch über die Griesestraße und das Flurstück 895 erfolgen, werden zukünftig auch über die neue rückwärtige Erschließung abgewickelt. Der Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 895 wird an die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 61 verlegt. Die private Erschließung bis zur Kurklinik kann weiterhin als Fuß- und Radweg genutzt werden, so dass eine Verbindung vom Solering bis zur Griesestraße auch zukünftig gegeben ist.

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 ist die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 896, 895 und 61 und die Ergänzung des Nutzungskataloges um Altenpflegeeinrichtungen auf diesen Grundstücken. Darüber hinaus muss die Erschließung für diesen Bereich über den Parkplatz am Solering neu geregelt werden. Der Ausbau bzw. die Umlegung der zur Zeit vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzten Wegeverbindungen bringt die Beseitigung einiger weniger Laubgehölze mit sich. Obwohl nicht erforderlich, sollen bei

der Gartengestaltung auf dem Flurstück 61 zum Ersatz mindestens 8 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden.

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 2006