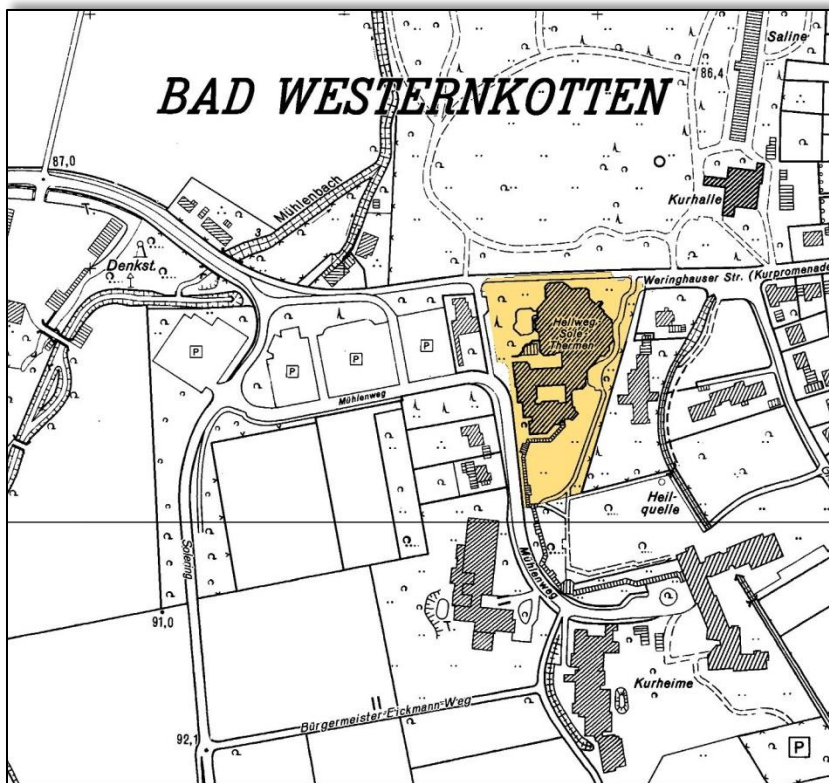


Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bad Westernkotten Nr. 42

„Südlich des Thermalbades“



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Januar 2017

Verfahrensstand:
Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gem.
§§ 3 Abs. 2 BauGB und
4 Abs. 2 BauGB



A) VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 42 „Südlich des Thermalbades“ beschlossen, mit dem Ziel, im südlichen Bereich durch Aufstockung des Orthopädischen Zentrums Wohnungen bzw. Ferienwohnungen zuzulassen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

B) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen 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 1038 und 1059. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 1,44 ha groß.

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

C) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ein Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin, das orthopädische Zentrum der Solbad Westernkotten GmbH am Mühlenweg in Bad Westernkotten um einen zweigeschossigen Atriumbau aufzustocken. Die beiden neuen Geschosse sollen mit insgesamt bis zu 26 Ferienwohnungen in einer Größe zwischen 50 qm und 95 qm ausgebaut werden.

Das orthopädische Zentrum liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet für Kuranlagen“. In dem betreffenden Teilbereich sind derzeit keine Ferienwohnungen zulässig. Der Investor hat daher beantragt, den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Bei dem neuen Gebäudeteil handelt sich um einen zweigeschossigen Aufbau in Holzrahmenbauweise mit Flachdach, so dass insgesamt ein dreigeschossiger Baukörper entsteht. Die Höhe des entstehenden Gebäudes hält sich in dem von den Kliniken in der Umgebung vorgegebenen Rahmen, die Geschossigkeit entspricht den gegebenen Festsetzungen. Die Holzrahmenbauweise, auf die die Antragstellerin spezialisiert ist, ermöglicht es, die zusätzlichen Stockwerke auf die Decke des Bestandsgebäudes aufzusetzen. Der geplante Aufbau wird außer zum Norden allseitig über das bestehende Gebäude zum Teil bis zur Grundstücksgrenze hinausragen, eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher erforderlich. Die Erschließung des Aufbaus erfolgt durch ein im Eingangsbereich des orthopädischen Zentrums neu einzurichtendes Treppenhaus sowie barrierefrei durch einen Aufzug. Die Kurarkaden werden ab der Südseite des Gebäudes abgerissen. Als Ersatz wird ein Durchgang durch das Orthopädische Zentrum geschaffen. Die dadurch vor dem Gebäude z.T. unterhalb des Aufbaus entstehenden Freiflächen werden für die notwendigen Stellplätze des Objekts genutzt. Die Fassade des Aufbaus wird in Holz ausgeführt, die verbleibenden Kurarkaden werden renoviert und gestalterisch angepasst.

Grundsätzlich können Ferienwohnungen neben den standardmäßig zulässigen Nutzungsarten in Sonstigen Sondergebieten – Kurgebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden, solange sie einen beschränkten Umfang aufweisen, der den Charakter des Sondergebiets nicht verändert. Da sie aber im Zulässigkeitskatalog des bestehenden

Bebauungsplanes nicht explizit aufgeführt sind, muss der Bebauungsplan um diese Nutzungsarten entsprechend erweitert werden. Da es bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes als Art der baulichen Nutzung bleibt und gleichzeitig auch das bereits vorhandene Thermalbad in den Nutzungsartenkatalog aufgenommen werden soll, erstreckt sich der Geltungsbereich über das gesamte Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstücke 1059 und 1038. Da Ferienwohnungen nur in einem Teil des Plangebiets und dort nur in den Obergeschossen zugelassen werden, ist sichergestellt, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Der von der Antragstellerin vorgeschlagene Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird befürwortet, weil dadurch über die Regularien der BauNVO hinaus Festsetzungen getroffen werden können, die die vorgestellten Standards sichern. Darüber hinaus ist dadurch gewährleistet, dass das Planungsrecht wieder aufgehoben werden kann, wenn das Bauvorhaben nicht im vereinbarten Zeitrahmen verwirklicht wird.

Der Entwurf ist architektonisch anspruchsvoll gestaltet und fügt sich in die Umgebung ein. Es wird daher vorgeschlagen, ein darauf abgezieltes, beschleunigtes Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. Ob eine Bebauungsplanänderung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen kann, ist strittig. Eine Neuaufstellung als Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 42 „Südlich des Thermalbades“ ist daher zu bevorzugen.

C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Kurmittelhaus, Sanatorien, Kliniken, Pensionen und Hotels. Im nördlichen Bereich, gekennzeichnet mit SO-Kur 1, ist außerdem das Thermalbad zulässig. Im südlichen Bereich, gekennzeichnet mit SO-Kur 2 können im ersten und zweiten Obergeschoss bis zu 26 Ferienwohnungen entstehen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise Cafés und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Im SO-Kur 2 sind darüber hinaus ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Es gilt eine **dreigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,5 für den südlichen Teil des Orthopädischen Zentrums und eine GRZ von 0,6 für den nördlichen Bereich des Thermalbades. Die **Geschossflächenzahl** von 1,0 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Für die geplante Aufstockung des Orthopädischen Zentrums wird eine Gebäudehöhe als Höchstmaß mit 12,50 m vorgegeben. Als Bezugspunkt gilt eine Höhe von 88,14 m über NN. Die Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass sich das entstehende Gebäude in dem von den Kliniken in der Umgebung vorgegebenen Rahmen hält.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt eine sehr gute bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke sicher. Durch die Bestimmung der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt zwar die offene Bauweise, das Gebäude kann jedoch eine Länge von über 50 m haben.

D) NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine innerstädtische Fläche durch Aufstockung eines Gebäudeteiles weiter zu verdichten. Da dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Bad Westernkotten handelt, deren Umgebung seit Jahrzehnten bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG erfüllt werden, da ausreichend Lebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

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.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erwitte, im Januar 2017