

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN

BAD WESTERNKOTTEN NR. 12 „SO KURANLAGEN“, 10. ÄNDERUNG

März 2025



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

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

1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 25.06.2024 beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „SO Kuranlagen“ einzuleiten.

Betroffen von der Änderung ist lediglich das Grundstück Gemarkung, Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 33.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Bad Westernkotten und wird von den Straßen „Solering“, „Weringhauser Straße“, „Griesestraße“ und „Westerntor“ umschlossen. Dieser Änderungsbereich umfasst den Bereich der 1., 2., 4. (teilw.), 6. (teilw.), 7. 8. (teilw.) Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 7 Flurstücke 603, 1071, 274, 276, 278, 851, 228, 852, 1200,493, 1199, 1215, 1228, 33, 494, 1207, 1206, 868, 1210, 1179, 1180, 1181, 1183, 1190, 1211, 1178, 718, 1189, 1188, 1187, 519, 834,1176, 604, 1075, 609, 607,284, 1039, 1040, 1038, 1042, 577, 21, 610, 843, 621, 651, 628, 10 (teilw.), 619, 627, 631, 612, 18, 841, 639, 950, 617, 933 , 650, 717, 595, 511, 798, 932, 575, 867, 574, 573, 571, 538, 537, 533, 570, 917, 916, 919, 918, 921, 920, 900, 1195, 1198, 1185, 1186, 1191, 591, 637, 599, 602, 891, 892, 874 und 633. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 25,43 ha und ist durch die Kureinrichtungen geprägt.

Betroffen von der Änderung ist jedoch nur das Grundstück Gemarkung, Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 33.

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

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Stadt Erwitte beabsichtigt durch das Änderungsverfahren eine weitere überbaubare Grundstücksfläche mit Erschließung zum Mühlenweg auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 33 festzusetzen, um dort eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauung werden übernommen.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Betroffen von der Änderung ist nur das Grundstück Gemarkung, Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 33. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Demnach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig hingegen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 19 BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baufenster festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für das neue Baufenster beträgt 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, die Geschossflächenzahl auf 0,5. Die maximale zulässige Gebäudehöhe in Metern wird bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung $< 20^\circ$, die Höhe des Dachabschlusses darf 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 dem festgesetzten Höhenbezugspunkt des jeweiligen Grundstückes über NN.

4.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine sehr gute bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Für den Änderungsbereich gilt die Braugrenze gem. § 23 BauNVO. Zulässig sind nur Einzelhäuser und eine offene Bauweise.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Es werden die Gestaltungsvorschriften vom ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Demnach dürfen Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 7, Flurstück 33 zum Mühlenweg.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Erschließung des Grundstückes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch den Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die im Mühlenweg betriebsbereit vorhanden sind.

Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz ist sichergestellt.

Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben hergerichtet.

7. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nicht bekannt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches durch vorhandene Bebauung werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen.

9. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

10. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte 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 Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Eine weitergehende Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da gem. § 13 a 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.

Erwitte, im März 2025