

# BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN

## HORN NR. 13 „KIRCHWIESE“, 2. ÄNDERUNG

Juni 2025



Stadt  
Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205  
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN .....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES .....	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....	3
3.1 Landesentwicklungsplan .....	3
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 ‚Freiraum ‘ vorgesehen.....	3
3.2 Regionalplan.....	4
4. ZIEL ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN .....	6
5.1 Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen .....	6
6. ERSCHLIESSUNG.....	6
7. VER- UND ENTSORGUNG .....	6
9. IMMISSIONSSCHUTZ .....	6
12. ARTENSCHUTZ .....	7
13. KLIMASCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL .....	8

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

### 1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 06.03.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Horn Nr. 13 „Kirchwiese“, 2. Änderung, um im Plangebiet die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück Gemarkung Horn, Flur 4, Flurstück 612, zu ermöglichen.

Die Stadt Erwitte hat im Jahre 2001 den Bebauungsplan Horn Nr. 13 „Kirchwiese“ aufgestellt, um das gleichnamige Baugebiet in städtischer Vermarktung zu realisieren. Im Eingangsbereich des Plangebiets ist ein ca. 1.050 m<sup>2</sup> großes Grundstück als Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt worden, um dort ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Diese Planung entsprach jedoch nicht dem Bedarf des Stadtteils Horn-Millinghausen, so dass das Grundstück bisher nicht veräußert werden konnte und von der Dorfgemeinschaft als begrünte Aufenthaltsfläche hergerichtet worden ist.

In den letzten Monaten haben sich als Projekt von interessierten Einwohnern, des Ortsvorstehers und eines Investors Planungen für eine Seniorenwohnanlage konkretisiert. Im Erdgeschoss soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit 12 Plätzen in Einzelzimmern sowie Gemeinschaftsräumen entstehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind 4 bzw. 2 Wohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup> (1), ca. 80 m<sup>2</sup> (2) und ca. 100 m<sup>2</sup> (3) vorgesehen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

### 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Horn, an der Straßenecke ‚Kirchwiese‘ und ‚Langestraße‘ und hat eine Größe von ca. 1.180 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet die Flächen Gemarkung Horn, Flur 4, Flurstück 612, 613, 614, 1302 und 1732 (teilw.).

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

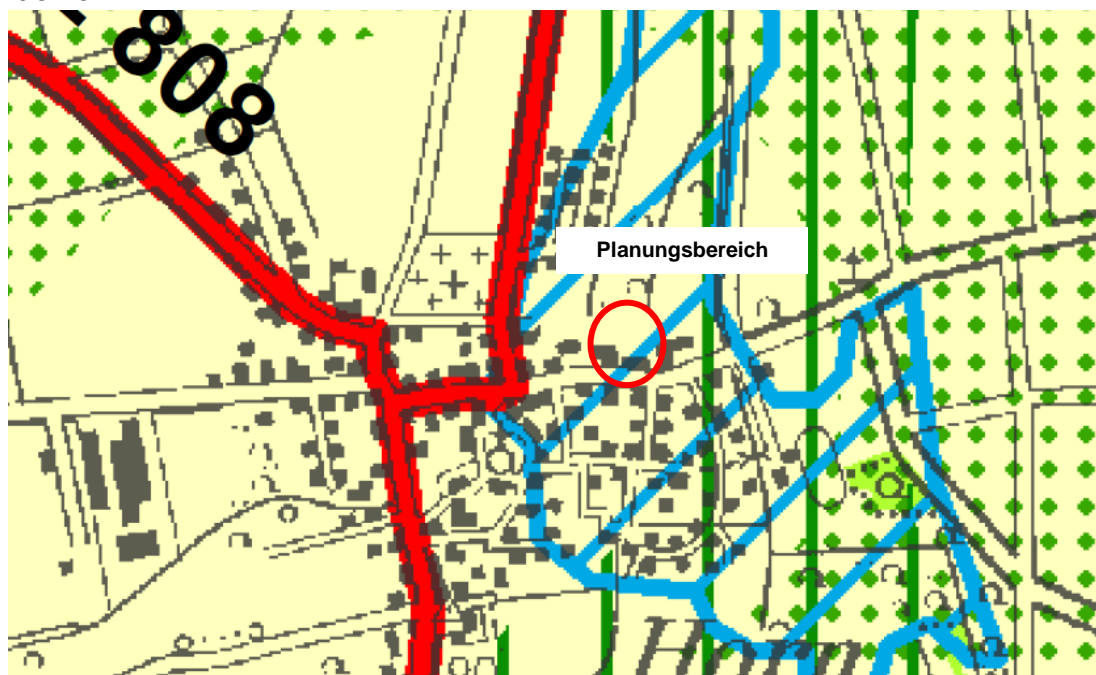
#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Eine Neu-aufstellung 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 ‚Freiraum‘ vorgesehen.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und „Überschwemmungsbereiche“ dar. Aufgrund der Größe des Bereichs ist kein Änderungsverfahren für den Regionalplan erforderlich.

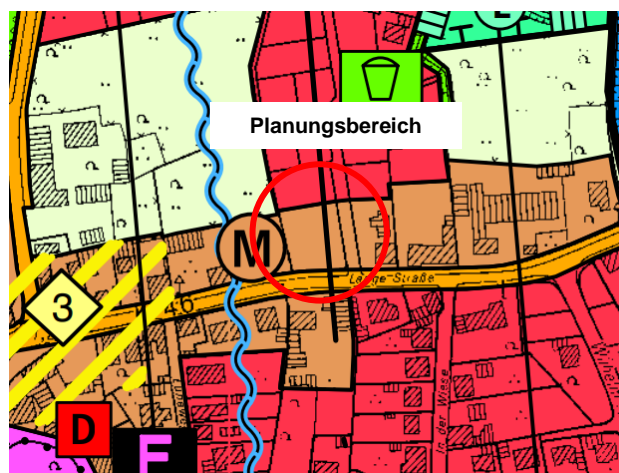


*Auszug aus dem Regionalplan*

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte aus dem Jahr 2009 stellt für den Geltungsbereichs „gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Das Plangebiet liegt im Bereich der ‚Stromberg 2 Richtfunktrasse‘.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte*

## 4. ZIEL ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Erwitte hat im Jahre 2001 den Bebauungsplan Horn Nr. 13 „Kirchwiese“ aufgestellt, um das gleichnamige Baugebiet in städtischer Vermarktung zu realisieren. Im Eingangsbereich des Plangebiets ist ein ca. 1.050 m<sup>2</sup> großes Grundstück als Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt worden, um dort ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Diese Planung entsprach jedoch nicht dem Bedarf des Stadtteils Horn-Millinghausen, so dass das Grundstück bisher nicht veräußert werden konnte und von der Dorfgemeinschaft als begrünte Aufenthaltsfläche hergerichtet worden ist.

In den letzten Monaten haben sich als Projekt von interessierten Einwohnern, des Ortsvorstehers und eines Investors Planungen für eine Seniorenwohnanlage konkretisiert. Im Erdgeschoss soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit 12 Plätzen in Einzelzimmern sowie Gemeinschaftsräumen entstehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind 4 bzw. 2 Wohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup> (1), ca. 80 m<sup>2</sup> (2) und ca. 100 m<sup>2</sup> (3) vorgesehen.

Das geplante Gebäude hat einen trapezförmigen Grundriss von ca. 28 m bzw. 25,40 m x 22,5 m bei einer Grundfläche von 536,80 m<sup>2</sup> und soll in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet werden. Vorgespräche mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Soest haben ergeben, dass von dort die notwendigen Befreiungen von der westlichen Baugrenze – Überschreitung um ca. 2,25 m – und der festgesetzten Dachform und Dachneigung von 35°- 45° erteilt würden. Weil der Bebauungsplan bereits im Jahr 2001 aufgestellt wurde, gilt in seinem Geltungsbereich nach wie vor die Vollgeschossdefinition der Bauordnung 2000. Nach dieser Definition genügt das geplante Staffelgeschoss nicht den dafür vorgesehenen Kriterien und überschreitet zudem die flächenbezogene Obergrenze von 2/3 der Fläche des darunter gelegenen Geschosses für ein Nicht-Vollgeschoss. Der Baukörper wäre somit nach der aktuell anzuwendenden Bauordnung dreigeschossig. Da die Zahl der Vollgeschosse zu den Grundzügen der Planung zählt, ist eine Befreiung von der Geschossfestsetzung nicht möglich. Im Rahmen des derzeitigen Planungsrechts müsste unter Wirtschaftlichkeitsaspekten auf das Staffelgeschoss verzichtet werden. Da sich dort neben 2 Wohnungen auch Personal- und Funktionsräume des Betreuten Wohnens befinden, entfielen dadurch voraussichtlich 3 Wohnungen.

Auch im Stadtteil Horn-Millinghausen besteht nach Einschätzung der Verwaltung Bedarf für zusätzliche Mietwohnungen der geplanten Größen, zumal in Anbetracht der Kombination mit dem betreuten Wohnen zu erwarten ist, dass diese vorzugsweise von älteren Einwohnern Horns bezogen werden, die ihrerseits wieder größere, familientaugliche Wohneinheiten freigeben. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze und der Dachform und –neigung zu ändern. Infolge der Änderung erlangt dann die Bauordnung 2018 Gültigkeit, nach der das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss mehr ist. Eine Änderung der Geschossfestsetzung ist nicht notwendig.

## 5. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 19 BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Baufensters festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze mit einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe in Metern.

Die bisherigen Festsetzungen werden somit übernommen.

### 5.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt bestehen und wird in Richtung Westen um ca. 5 m vergrößert, um das Vorhaben in der geplanten Größe und Form zu ermöglichen. Für das Plangebiet gilt die Braugrenze gem. § 23 BauNVO. Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

## 6. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von den Straßen ‚Langestraße‘ und ‚Kirchwiese‘ erschlossen.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Der Planungsbereich kann über die Langestraße und über die Kirchwiese mit Strom- und Wasserleitungen, Gas und Telefon angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entweder über den Anschluss an den Abwasserkanal in der Kirchwiese oder Langestraße. Welche der beiden Varianten die bessere ist, wird im weiteren Verfahren noch geprüft.

## 8. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Es liegen keine Angaben über Altlasten im Plangebiet vor.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

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

## 10. 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) 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 NW). 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 NW).

## 11. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und wird derzeit nur als Wiese genutzt. Baurecht ist bereits vorhanden.

Durch die geplante Bebauung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 – 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Aufgrund der Größe des Planbereichs und der geplanten Nutzung der Fläche, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, müssen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## 12. ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage mitten im Ortsteil Horn, der von Bebauung umgeben ist, keinen potenziellen Lebens- und Nahrungsraum für Vogelarten dar.

Der Planbereich wird als Wiese genutzt, die regelmäßig gemäht wird.



Westlich an das Grundstück angrenzend befinden sich Gehölzstrukturen, die sich überwiegend im Plangebiet des Bebauungsplanes Horn Nr. 14 ‚Neuengärten befinden‘. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Horn Nr. 14 ‚Neuengärten‘ sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge der Stufe I und Stufe II bereits durchgeführt worden, die entsprechenden Maßnahmen benannt und im Bebauungsplan eine Grünfläche mit Anpflanzverpflichtung festgesetzt worden.

### 13. KLIMASCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und –ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, dass, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, ...“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB wonach „die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden,“ ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands ist das Vorhabengebiet der Großlandschaft Westfälische Bucht und Westfälisches Tiefland und der naturräumlichen Haupteinheit „Oberer Hellweg“ mit ozeanischen Klimaeinfluss zuzuordnen. Durch den Einfluss des Meeres besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beläuft sich im betroffenen Landschaftsraum im langjährigen Durchschnitt auf ca. 730 mm, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel ca. 8,8° C; die Januartemperaturen liegen bei 0,5° C und der Juli-Wert wird mit 17,5° C angegeben. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung (s. Klimaatlas NRW).

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten können sich Modifizierungen der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben. Wesentliche Faktoren sind hier u.a. die Art der Vegetationsbedeckung, die Geländestruktur sowie insbesondere der Anteil offener Wasserflächen und versiegelter Bereiche.

Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in unserer Region im Anstieg der Jahresmitteltemperatur, vermehrter Starkniederschlägen und Sturmböen. Registriert wurden ein Temperaturanstieg der durchschnittlichen Jahrestemperatur um 0,8 bis 1 °C, eine Zunahme der Niederschläge während der Winter und zugleich eine



Abnahme der Schneedecke. Klimaextreme wie Hitzewellen, Starkniederschläge und Sturmböen traten vor allem in den letzten 20 Jahren vermehrt auf. Die Folgen sind u.a. Schäden durch Hochwasser und Stürme, schlechtere Ernten durch Hitzewellen, usw. Daher müssen Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels und die Anpassung an die Konsequenzen des Klimawandels Hand in Hand gehen.

Das Vorhabengebiet liegt mitten im Ortsteil Horn und ist von Bebauung umgeben. Da über die in unmittelbarer Nähe sich befindenden Ackerflächen eine nennenswerte Kaltluftbildung stattfindet, ist das Untersuchungsgebiet als Kaltluft bildendes Freilandklimatop einzustufen. Im Rahmen der zusätzlichen Bebauung ist eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich kaum zu erwarten. Mit Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas ist aufgrund der Größe der Fläche nicht zu rechnen.

Erwitte, Juni 2025