

**BEGRÜNDUNG**  
zum  
**Bebauungsplan Nr.15 "Kurpark"**  
**1. Änderung**  
**Stadt Erwitte, Ortsteil Bad Westernkotten**

Soest, im August 2000



**HELLWEG**  
*...Region im Herzen Westfalens*

## 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 2900 qm liegt im südöstlichen Teil des o.g. Bebauungsplans zwischen der Kurpromenade (Weringhauser Straße) im Süden, der Kurhalle im Westen und der Wohnbebauung im Osten.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:500 ersichtlich.

## 2. Ursachen und Ziele der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den o.g. Bereich innerhalb des Kurparks eine öffentliche Grünfläche für Tennisplätze fest, die über die Zufahrt zur Kurhalle erschlossen werden. Ein Fußweg entlang der südlichen und tlw. östlichen Grenze der Plätze stellt eine Verbindung zu dem sich nach Osten anschließenden Wohngebiet her.

Diese Planung, die vor ca. 20 Jahren entstand, wurde jedoch in der festgesetzten Form nie realisiert. Es wurde zwar der Fußweg angelegt und mit Gehölzen eingegrünt sowie der südlich gelegene Platz asphaltiert und eingezäunt, aber als Tennisplatz erfüllte er seine Funktion nicht.

Im Laufe der letzten Jahre nutzte die Kurverwaltung dieses Gelände nun tlw. als Betriebshof für die Lagerung und das Abstellen von wenigen Baufahrzeugen. An der westlichen Seite entstand dabei eine kleinere Lagerhalle in Holzbauweise.

Diese städtebaulich unbefriedigende Situation soll nun, auf Veranlassung der Kurverwaltung hin, über eine Bebauungsplanänderung planerisch neu geordnet und der jetzigen Situation angepasst werden, wobei die verschiedenen Belange der den Änderungsbereich umgebenden Nutzungen berücksichtigt werden sollen.

Die o.g. Änderung überplant darum den südlichen Teil mit einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Nutzung für den Baubetriebshof, der hier eine Lagerhalle und einen Lagerplatz einrichten kann, wobei diese Anlagen schon bestehen und nun in ihrer Art und dem Maß festgesetzt werden. Die dazugehörige Einfahrt wird dabei direkt südlich der Lagerhalle über einen Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Der Grünstreifen im südlichen Änderungsbereich soll in seiner derzeitigen Form bestehen bleiben und wird daher als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, innerhalb derer der Fußweg zulässig ist. Der nördliche Teil, der den geplanten zweiten Tennisplatz umfasst und sich in seinem jetzigen Zustand als Grünland darstellt, soll diesen Status behalten und wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Durch diese Änderung verliert das Gebiet seine damalige geplante Nutzung grundlegend und wird an den heutigen Zustand angepasst, ~~was ein Bauleitplanverfahren gem. § 13 BauGB ausschließt.~~

### **3. Eingriffsregelung**

Durch die o.g. Änderung werden die Belange von Natur und Landschaft berührt, was in diesem Fall aber zu keiner Verschlechterung führt. Denn betrachtet man den derzeitigen Zustand des Geländes, so ergibt sich durch die Festsetzungen der o.g. Änderung nur ein Festschreiben der vorhandenen Nutzungen und Versiegelungen. Legt man als Maßstab den rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde, so ergibt sich durch die Änderung sogar ein positiver Effekt, da Grünstrukturen aufgenommen und erhalten und weitere mögliche Versiegelungen im nördlichen Teilbereich verhindert werden.

### **4. Immissionsschutz**

Immissionen können durch die Arbeitsabläufe des Baubetriebshofs, der in dieser Größenordnung ohne weiteres einem kleinen Handwerksbetrieb gleich zusetzen wäre und somit in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, ausgelöst werden. Da die Verkehrsbewegungen mit den wenigen Baufahrzeugen (Kleintrecker mit Anhänger zum Transport der Rasenmäher u.ä.) nur werktags in der Zeit von ca. 8.00 bis 17.00 erfolgen und dies nur in geringem Umfang, sind erhöhte Belastungen für die Umgebung nicht zu erwarten und einschränkende Maßnahmen nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG  
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BAD WESTERNKOTTEN NR. 15  
„KURPARK“,  
2. ÄNDERUNG

August 2019



Stadt Erwitte

Erstellt vom Aufgabenbereich  
Stadtplanung



Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 05.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 15 „Kurpark“ zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. 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, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Da die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann, entfällt hier die Pflicht zum Umweltbericht.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurpark“ liegt im Nordwesten von Bad Westernkotten und umfasst den Kurpark mit Kurhalle und Gradierwerken, den Betriebshof des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. sowie Teilbereiche der Bebauung entlang der Weringhauser Straße und der Nordstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,8 ha und wird ganz überwiegend vom Kurpark mit seinen Nebenanlagen eingenommen. Die beiden Wohnbauflächen von insgesamt 0,7 ha sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und einem Restaurant-/Cafébetrieb bebaut.

Die genaue Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereiches ist in dem Planteil im Maßstab 1:1000 festgesetzt und ersichtlich.

## 3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Waldspielplatzes, Niedrigseilgartens und Fitnessparcours im Kurpark zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt in der bestehenden Fassung für die Fläche des geplanten Spielplatzes eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ fest. Da es sich bei einem Spielplatz um eine bauliche Anlage eigener Art handelt, muss insoweit eine gesonderte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden. Der Niedrigseilgarten wird als Element des Spielplatzes angelegt. Bei dem Fitnessparcours handelt es sich um einzelne Outdoor-Fitnessgeräte, die entlang eines Spazierweges aufgestellt werden, und somit ähnlich wie Sitzbänke weniger um eine eigenständige Sportanlage als um eine Möblierung des Kurparks. Daher ist eine Festsetzung nicht erforderlich, sondern eine „sonstige Darstellung“ ausreichend. Hierdurch wird gleichzeitig eine größere Flexibilität bei der Platzierung der Geräte erreicht.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist im Jahr 1981 in Kraft getreten und seit dem mit Ausnahme des Bereichs des Betriebshofes des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. unverändert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden daher noch weitere Festsetzungen, die durch die zwischenzeitliche Entwicklung überholt worden sind, überarbeitet:



- die Zweckbestimmungen „Minigolfanlage“, „Boccia“ und „Voliere“ im Kurpark werden richtig platziert bzw. entfallen,
- das Wassertretbecken und der Barfußpfad werden als „sonstige Darstellung“ aufgenommen,
- die Quellenschutzgebiete, die nicht festgesetzt worden sind, werden aus der Bebauungsplanzeichnung entfernt,
- die festgesetzten Wege im Kurpark werden in „sonstige Darstellungen“ ohne Festsetzungscharakter umgewandelt,
- für die Kurhalle, die Konzertmuschel und die Gradierwerke werden Baugrenzen festgesetzt, Festsetzungen zur Grund- bzw. Geschossfläche werden aufgehoben,
- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die zulässige Anzahl von Wohneinheiten und Stellplatzzahlen festgesetzt,
- die Baugrenzen im WA-Gebiet an der Weringhauser Straße werden an die vorhandene Bebauung angepasst, der Geltungsbereich wird entsprechend um ca. 200 m<sup>2</sup> ausgeweitet.

## 4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Für die Wohnbauflächen an der Weringhauser Straße und an der Nordstraße wird als **Art der baulichen Nutzung** unverändert „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsartenkatalog wird zwar formell vom Stand BauNVO 1977 auf den Stand BauNVO 2013 aktualisiert, materiell ergibt sich dadurch allerdings keine Änderung. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die Lage im Kurbezirk weiterhin die Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen für allgemein zulässig erklärt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

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

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

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet an der Weringhauser Straße als auch an der Nordstraße ist die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,4 und die Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO mit 0,8 sind ebenfalls identisch festgesetzt. Obwohl diese Festsetzungen unverändert beibehalten werden, ergeben sich im Detail durch die zukünftig anzuwendende BauNVO 2013 Unterschiede hinsichtlich der bei der GRZ anzurechnenden Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlage und der bei der GFZ anzurechnenden Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen.

Für beide Wohngebiete wird erstmals die Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Für die im Plangebiet gelegenen zwei Grundstücke an der Weringhauser Straße, die bereits bebaut sind, wird eine Höchstgrenze von 2 Wohneinheiten festgesetzt, um eine intensive Wohnbebauung mit dem damit einhergehenden Fahrzeugverkehr auf der Kurpromenade im unmittelbaren Nahbereich des Kurparks auszuschließen. Die Grundstücke im WA-Gebiet an der Nordstraße grenzen zwar ebenfalls direkt an den Kurpark, sind aber mit der Bebauung und

der Erschließung zur Nordstraße orientiert. Angesichts der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung im Umfeld wird dort eine Höchstgrenze von 4 Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Für die Nordstraße ist straßenverkehrsrechtlich ein Zonenhalteverbot mit einzelnen Stellplätzen angeordnet, so dass nur wenig öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Insbesondere an Wochenenden reicht aufgrund des hohen Aufkommens an Tagesbesuchern im Kurort auch der öff. Parkplatz auf der Nordseite der Straße nicht aus. Für einen geordneten ruhenden Verkehr werden deshalb gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW 2018 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Im Kurparkbereich wird auf Grundflächen- und Geschossflächenzahlen verzichtet, da sie angesichts der Weitläufigkeit des Geländes nicht erforderlich sind, zumal die Ausdehnung der Hochbauten durch die festgesetzten Baugrenzen festgelegt ist.

Als **Bauweise** wird für die WA-Gebiete mit Ausnahme des Grundstücks „Weringhauser Straße 32“ die offene Bauweise festgesetzt. Für den Betriebshof des Verkehrsvereins für Erwitte und Bad Westernkotten e.V. und das Grundstück „Weringhauser Straße 32“ wird entsprechend der bisherigen Fassung bzw. des Bestandes die abweichende Bauweise, nach der auf einer Seite bis an die seitliche Grenze gebaut werden darf, festgesetzt.

Die **Baugrenzen** in den WA-Gebieten werden in moderatem Umfang an die stattgefundene bauliche Entwicklung angepasst. Für die Grundstücke an der Weringhauser Straße bedeutet das, dass die grundstücksübergreifende Baufläche zugunsten zweier separater Flächen aufgegeben wird. Der kleinteiligen Bebauung auf dem Grundstück Weringhauser Straße 34 werden dabei angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet; der großflächige Bestand auf dem Grundstück Hs-Nr. 34 wird dagegen festgeschrieben und gesichert. An der Nordstraße wird die Baufläche in südöstlicher Richtung entsprechend des Gebäudebestandes bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf 23,00 m vergrößert. Hierdurch soll auch in dem Fall, dass 8 Stellplätze je Gebäude angelegt werden müssen, eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Im Kurpark werden für die Kurhalle, die Konzertmuschel und die Gradierwerke erstmals Baugrenzen, die in angemessenem Umfang über den Bestand hinaus gehen, festgesetzt, um planungsrechtliche Gestaltungsspielräume für zukünftige Baumaßnahmen zu schaffen. Da der Verkehrsverein für Bad Westernkotten und die Stadt Erwitte e.V. zusammen mit dem Gradierwerkerverein Bad Westernkotten e.V. beabsichtigt, im Rahmen der Sanierung des Pumpenhauses des Gradierwerkes I dieses um ein Siedehaus und eine überdachte Sitzgelegenheit zu erweitern, wird in diesem Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche von 8,00 m x 5,00 m festgesetzt.

Der Kurpark ist in der bisherigen Planfassung insgesamt als „**öffentliche Grünfläche**“ mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ festgesetzt. Weil es sich bei dem geplanten Spielplatz und der vorhandenen Minigolfanlage um eine bauliche Anlage eigener Art bzw. um eine Sportanlage handelt, sind diese von der bestehenden übergreifenden Festsetzung nicht abgedeckt. Separate Festsetzungen als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz einschl. Niedrigseilgarten“ bzw. „Minigolfanlage“ sind daher erforderlich. Bei der Minigolfanlage wird außerdem die Platzierung korrigiert.

Das Gebäude „Weringhauser Straße 32“ liegt mit einer geringen Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 9 „Auf der Brede“. Zur Bereinigung wird

der **Geltungsbereich** um die genannte Teilfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> erweitert. Die geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche kann hingenommen werden, da die Konkurrenz zwischen den Plänen zugunsten des Bebauungsplans Nr. 15 als neuerem Plan eindeutig geregelt ist und der Bebauungsplan Nr. 9 dort keine expliziten Festsetzungen trifft.

Die Wege im Kurpark sind in der geltenden Planfassung als selbständige öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das führt dazu, dass Änderungen der Wegeführung grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans erfordern würden. Da das Wegenetz hier keine eigenständige Erschließungsfunktion hat, sondern der Nutzung des Kurparkes untergeordnet ist, erfolgt eine Umwandlung in eine Darstellung ohne Festsetzungscharakter.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Dieses Bebauungsplanverfahren verfolgt vorrangig das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Spielplatz im Kurpark zu schaffen. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht, da ein Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Der Spielplatzbereich ist waldähnlich mit heimischen Laubgehölzen bestockt. Einzelne herausragende als erhaltenswert festzusetzende Laubbäume finden sich dort nicht. Der Spielplatz soll als Waldspielplatz konzipiert werden. Bestimmendes Element ist der Niedrigseilgarten, der durch einzelne Einrichtungen für kleinere Kinder ergänzt wird. Ein dezidiertes Konzept liegt noch nicht vor, fest steht jedoch dass der Fokus nicht auf flächenintensiven Spielgeräten liegen wird. Der vorhanden Gehölzbestand wird – mit Ausnahme des Unterholzes – Bestandteil des Spielplatzkonzeptes und somit weitgehend erhalten.

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist nicht erkennbar, dass sich in der Plangebietsfläche, die durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die intensive Frequentierung durch Parkbesucher vorbelastet ist, der Lebensraum für geschützte Arten mehr als geringfügig verringert. Dennoch sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach sich ziehen könnten, die Gehölzentnahme außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet. Der Eigentümer wird auf die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt durch die Entnahme von Gehölzen hingewiesen.

Der Kurpark weist ein Potenzial für besondere Vorkommen seltener Pflanzenarten (*apium graveolens*) auf. 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. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen.

## 6. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die unter Nr. A12 in die Denkmalliste eingetragenen Gradierwerke im Kurpark. Die Denkmäler sind in der Planzeichnung durch die



entsprechenden Planzeichen kenntlich gemacht. Eine Beeinträchtigung ist mit den vorgesehenen Änderungen nicht verbunden.

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 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 August 2019

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan der Stadt Erwitte  
Bad Westernkotten Nr. 15

**1. Ursachen der Planung**

Die Stadt Erwitte beabsichtigt, durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes, für die gesamte Fläche des vorhandenen Kurparks eine verbindliche Grundlage zu schaffen.

Die im Plangebiet erfaßten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Kurpark) ausgewiesen und liegen im staatlich anerkannten Kurgebiet.

**2. Plangebiet**

Das Plangebiet ist ca. 12,8 ha groß. Es liegt im Nordwesten des Stadtteils Bad Westernkotten und wird wie folgt begrenzt; im Norden durch den Gieseler Bach einschl. Fußweg, im Nordosten durch die Nordstraße, im Osten durch die Grundstücke Flur 3, Parzelle 24 teilweise, 159 und 161, im Süden durch die Weringhauser Straße und im Westen durch die Parzelle 177 teilweise sowie den Mühlenbach einschließlich Fußweg.

Folgende Parzellen werden durch den Bebauungsplan erfaßt:

95, 175, 111/1, 177, 178, 179, 118, 109, 110, 36, 88, 122, 113, 114, 115, 116, 117, 123, 121, 241, 107, 13, 170, 119, 157, 159, 161, 101, 100, 103 teilw., 104, 95 teilw., 244, 85, 84/9, 60 - 63

**3. Bestehende Verhältnisse**

Der Kurpark des Stadtteiles Bad Westernkotten ist eine bestehende Einrichtung und liegt sehr zentral. Er bietet den Kurgästen und der Bevölkerung eine Zone der Ruhe.

Im Plangebiet befindet sich eine Mehrzweckkurhalle, die als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist und auch noch erweitert werden kann.

Die vorhandenen Tennisplätze, Minigolfanlage sowie Boccia bahn sind im Bebauungsplan dargestellt. Zwei vorhandene Gradierwerke sind durch vorhandene Fußwegverbindungen gut zu erreichen.

**4. Erschließung**

Der Kurpark ist von der im Süden angrenzenden Weringhauser Straße zu erreichen.

Im Norden bietet sich eine Fußläufigkeit über den Gieseler Bach an, die eine Verbindung zur Nordstraße und weiter zum Erholungsbereich Muckenbruch schafft.

5. Überschwemmungsgrenze

Der nördliche Teil des Plangebietes entlang des Gieseler Baches liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

6. Quellenschutzgebiet Bad Westernkotten

Der vorhandene Brunnen (Solebohrung) untersteht der Quellenschutzzone I. Die Grenze des Quellenschutzgebietes II ist ebenfalls dargestellt. Der Restbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Quellenschutzgebiet III.

7. Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Lörmecke Wasserwerkes.

8. Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Anfallende Abwässer können im Tennesystem zentral zur Kläranlage Bad Westernkotten abgeführt werden.

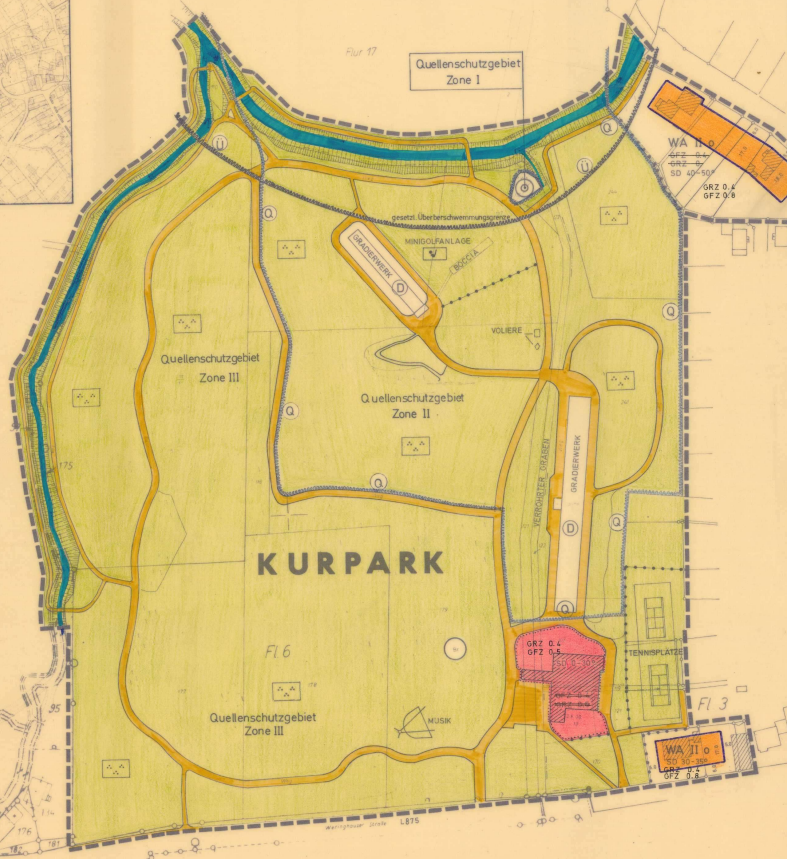
9. Stromversorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an das Stromnetz der VEW ist gewährleistet.

10. Kosten entstehen der Gemeinde Bad Westernkotten nicht, da es sich um eine bestehende Anlage handelt.

11. Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durch Offenlage vom 05. 09. 1979 bis einschließlich 19. 09. 1979 durchgeführt.



ERWITTE, DEN... 8.10.1951

BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
STADT ERWITTE - BAD WESTERNKOTTEN  
M 1:1000



# STADT ERWITTE ORTSTEIL **BAD WESTERNKOTTEN**

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KURPARK" 1. ÄNDERUNG



### RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV NW 1984, S. 590).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 7. März 1999 (GV NW 1999, S. 215).

### FESTSETZUNGEN

#### BEGRENZUNGSLINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG § 9 (7) BauGB

#### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1), Nr. 6 BauGB  
Bauzweck mit:  
- Lagerhalle  
- Lagerplatz

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 16 BauNVO

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- ABWEICHENDE BAUWEISE, GEBÄUDE DÜRFEN BIS AN DIE SEITLICHE GRENZE GEBAUT WERDEN § 22 (4) BauNVO
- BAUGRENZE § 23 (3) BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 (1) BauNVO
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1), Nr. 15 BauGB

#### REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN MIT INTEGRIERTEN FUßWEG § 9 (1) Nr. 25a BauGB

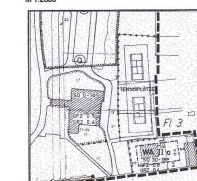
### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1), Nr. 4 BauGB  
- Lagerplatz
- EINFABRTSBEREICH § 9 (1), Nr. 11 BauGB

### ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN

- FL. 3 FLUR § 9 (1), Nr. 4 BauGB  
■ FLURSTÜCKSNUMMER  
■ FLURSTÜCKSNUMMER  
■ GEBÄUDEBESTAND

#### AUSSCHNITT RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:2000



### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat am 23.11.99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.08.2000 bis 29.08.2000 stattgefunden.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Erwitte am 15.11.2000 beschlossen.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2000 bis 19.01.2001 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 07.12.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadt Erwitte am 10.05.2001 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

### BEKANNTMACHUNG

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 13.08.2001 Bürgermeister gez. Fahlke

Entwurf und Anfertigung Kreis Soest, Abt. Kreisentwicklung

Soest, den Kreisplaner

Fassung Nr. 03

Vorfassung Nr. 02

Datum: Aug. 2000

### Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18. Dez. 1990. Stand der Planunterlagen:

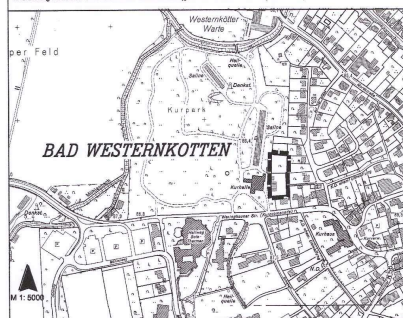
Soest, den

### Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Soest, den

Hinweis:  
Die Bodendenkmäler können Bodendenkmäler (kulturell und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde über auch Vertiefungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder pflanzlicher Lebens aus geschichtlicher Zeit) sein. Die Festlegung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe Tel. 02741-6770 Fax 02741-6769) unverzüglich anzugeben, und die Endausfertigung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 18 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 18 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).



STADT ERWITTE  
ORTSTEIL **BAD WESTERNKOTTEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

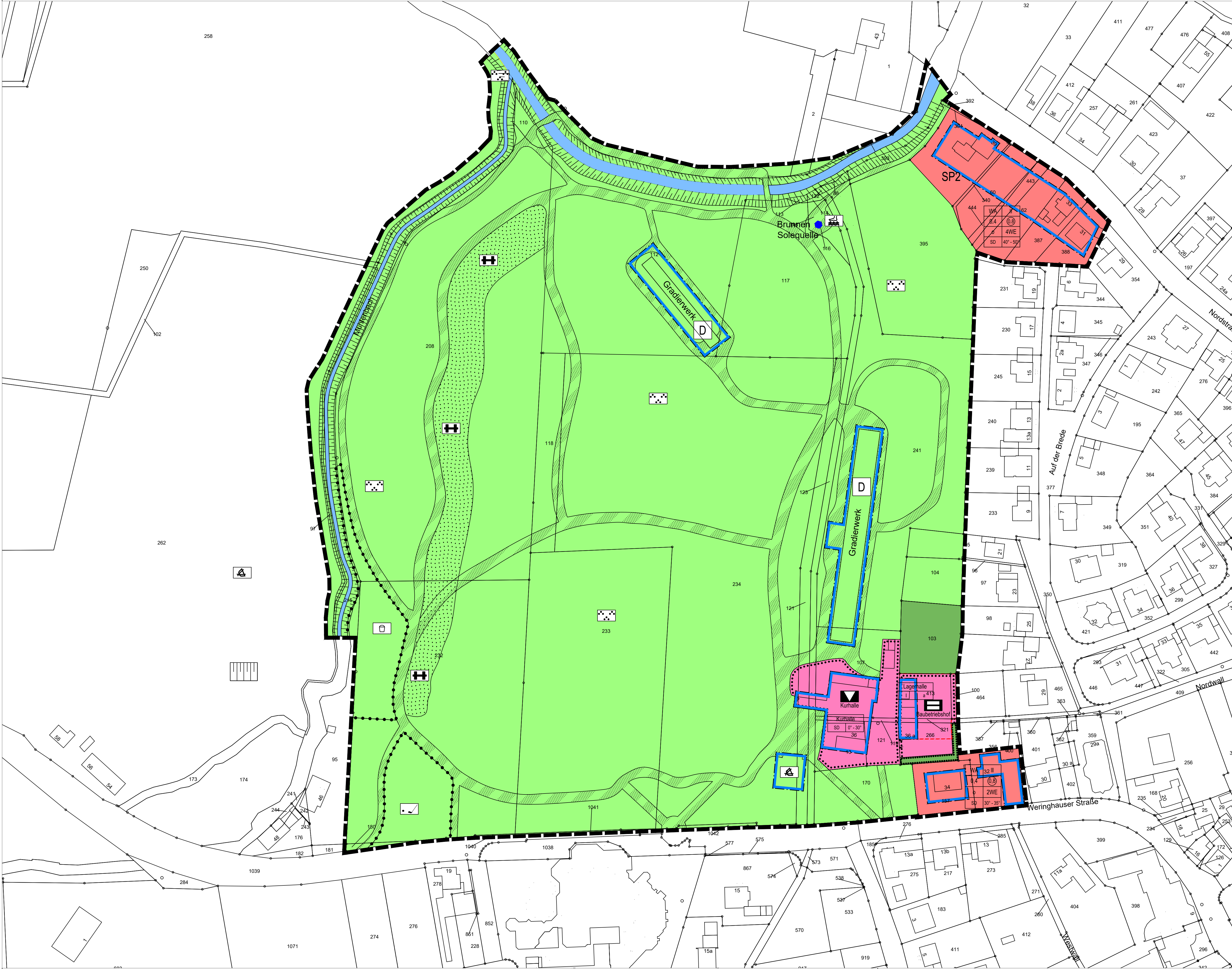
"KURPARK"

1. ÄNDERUNG



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 15 "Kurpark", 2. Änderung



**Hinweise:**

1. Bei Bodeneingriffen können Bedendenkmäler (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 der 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).

2. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

3. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind gem. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Bautätigkeiten zu schützen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

6. Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.

7. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

8. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

9. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens fünf Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

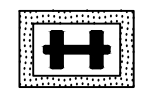

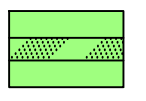
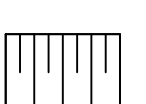
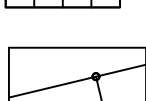
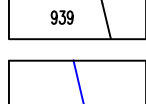
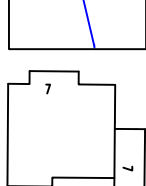
Stand der Planunterlagen: November 2018

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 89 BauO NRW 2018

SP2 In dem mit "SP2" gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung oder wesentlichen (Nutzungs-)Änderung von Gebäuden je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2 befestigte Pkw-Stellplätze von mindestens 5,0 m x 2,3 m Größe herzustellen.

30° - 35° Dachneigung  
SD Dachform - Satteldach

Sonstige Darstellungen

- Fitnessparcours
- Wassertretbecken, Barfußpfad
- Parkweg
- Böschung
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN  
1. § 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
3. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV NW 1994, S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW 2013 S. 194).  
4. § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 411).  
5. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(3) Die nachfolgend ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zugelassen  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
(4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen  
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

2WE Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

4WE Zulässig sind vier Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4

2.5. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 0,6

2.1. Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)
- II


2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)


- O

3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a

3.1. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Gebäude dürfen auf einer Seite bis an die seitliche Grenze gebaut werden


- 


3.5. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 


überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)
- 

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauGB)

- 

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- 

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kurhalle
- 


Infrastruktur; Baubetriebshof mit Lagerhalle und Lagerplatz

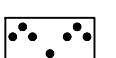
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


- 

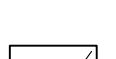
Einfahrtbereich


9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


- 

öffentliche Grünflächen
- 

Parkanlage; Kurpark  
Wege,kurparktypische bauliche Anlagen und Geräte sind zulässig
- 


Spielplatz einschl. Niedrigseilgarten
- 


Minigolf
- 

Konzertmuschel
- 

Private Grünflächen

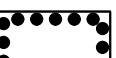
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- 

Wasserflächen
- 

Brunnen - Solequelle

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 


13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern


14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

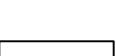
- D

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- 

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen -Lagerplatz-
- 

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Erwitte hat am 12.09.2018 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 07.01.2019  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 08.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 stattgefunden.

Erwitte, den 15.04.2019  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte am 11.04.2019 beschlossen.

Er hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 17.06.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 29.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 27.06.2019  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vom Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte am 10.07.2019 beschlossen.

Er hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 26.09.2019  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 12.11.2019 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 14.11.2019  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**BEKANNTMACHUNG**  
Dieser Bebauungsplan ist am 31.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 14.02.2020  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

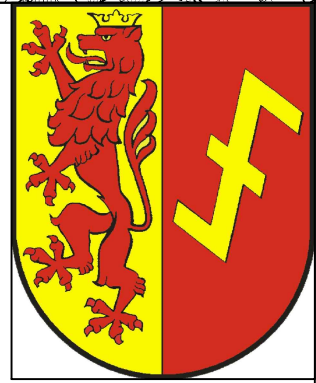
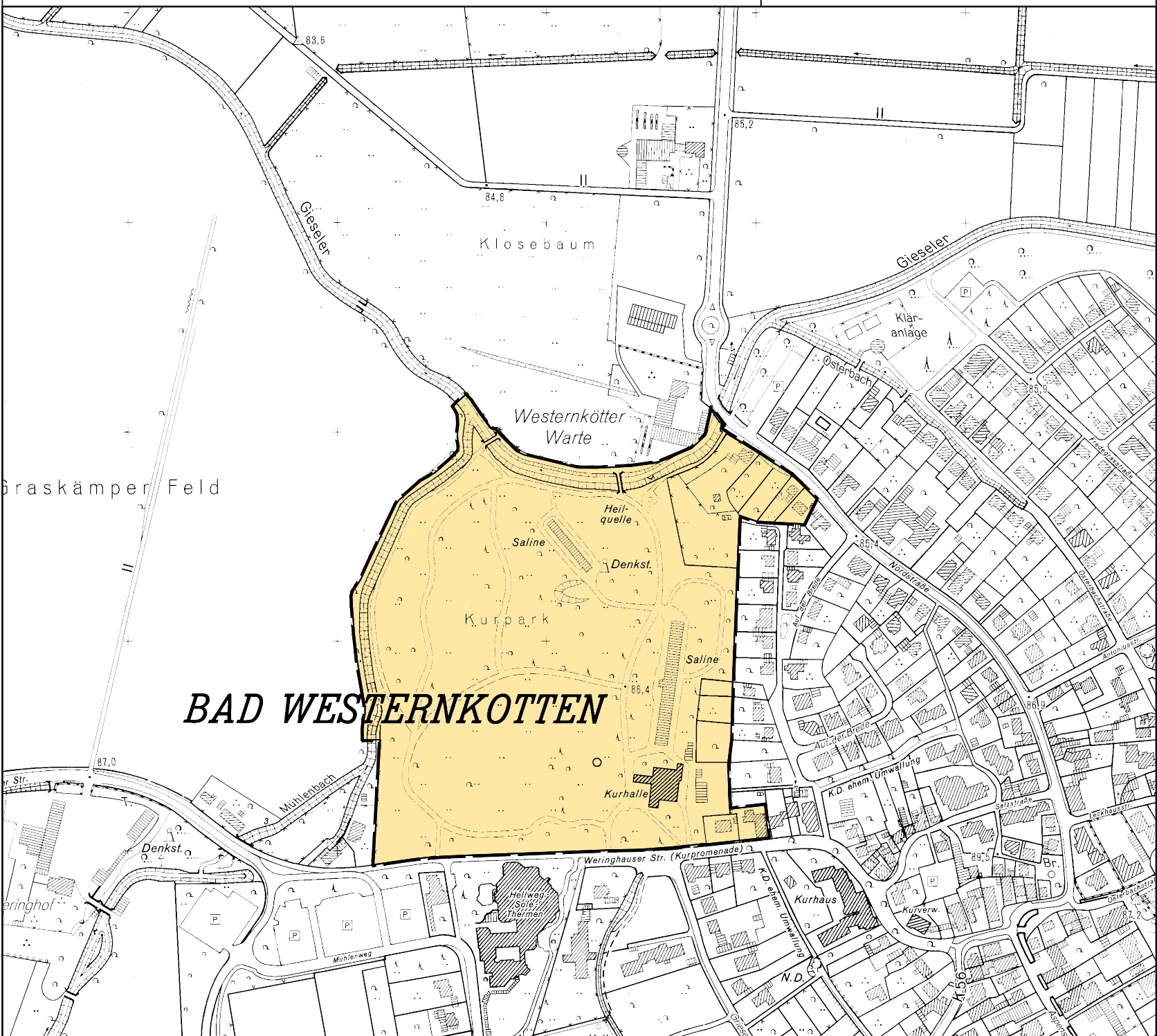
Entwurf und Anfertigung  
Stadtverwaltung Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Erwitte, den 15.08.2019  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Fassung Nr. 4-08/2019  
Verfasser Schütte  
Datum 15.08.2019

Maßstab

1 : 1000



Stadt Erwitte  
Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 15  
"Kurpark", 2. Änderung