

VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet für Kuranlagen“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Bad Westernkotten an der Straße Mühlenweg im Zentralbereich des Sondergebietes für Kuranlagen. Dieser Änderungsbereich umfasst den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 12 „Sondergebiet Kuranlagen“. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Westernkotten Flur 7 Flurstücke 33, 441, 442, 493, 494, 834 tlw., 519, 637 tlw., 868 tlw., 893, tlw., 894, 899, 900 tlw. und 1079 tlw. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 2 ha groß. Die Umgebung des Änderungsbereiches durch die Kureinrichtungen geprägt.

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

B) URSACHE; ZIEL UND AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass für die Baugrundstücke an der Straße „Am Thermalbad“ Geländehöhen i.S.d. § 2 Abs. 4 BauO NRW und Bezugshöhen für First- und Traufhöhen festgesetzt werden.

Nachdem die Rodungs- und Ersterschließungsarbeiten im Baugebiet „Am Thermalbad“ durchgeführt worden sind, ist offensichtlich geworden, dass insbesondere im Bereich der Wendefläche eine erhebliche Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau und dem natürlichen Gelände besteht. Die abwassertechnischen Rahmenbedingungen, d.h. die Einleitung des Regenwassers in den das Baugebiet durchquerenden Graben und der Anschluss des Schmutzwasserkanals in den Kanal im Mühlenweg, haben dazu geführt, dass die Oberkante der fertigen Straße bis zu 1,4 m über dem Geländeniveau der Baugrundstücke liegen wird.

Da sich die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhe auf die natürliche Geländeoberfläche beziehen, hat diese Höhendifferenz zur Folge, dass ein nicht unerheblicher Teil der zulässigen Gebäudehöhen bereits bis zur Straßenoberkante ausgeschöpft wäre. Dieselbe Rechtslage besteht hinsichtlich der maximalen Höhe (3,00 m) von Grenzgaragen.

Um den betroffenen Grundstückseigentümern die Ausnutzung der Höhenbegrenzungen ohne Einschränkung zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, durch Änderung des Bebauungsplans für jedes Grundstück Bezugshöhen entsprechend des Niveaus der fertigen Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Diese Bezugshöhen verpflichten die Bauherren nicht, ihre Grundstücke bis zu diesem Niveau anzufüllen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Hierdurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen und sofort die Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Erwitte, im Dezember 2016