

BEBAUUNGSPLAN BAD MÜNSTEREIFEL 10 "KURHAUSGEBIET"

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Ziele und Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich um das Kurhaus vom ehemaligen Wallgraben bis in den oberen Hangbereich erfaßt. Kernpunkte sind die Grünzonen des Kurgartens Wallgraben und die Sondergebiete entlang dem Kurhaus und Häringsweg. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Kurhauses beruhen in Bezug auf die überbaubare Fläche, Geschößzahl, GRZ/GFZ auf dem prämierten Wettbewerbsentwurf von 1975.

Das Flurstück 2932, auf dem alleine die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, gehörte als nicht überbaubare Fläche zum Sondergebiet "Kurhaus".

Mittlerweile hat sich im Bereich des Kurwesens gezeigt, daß eine Kurklinik nur noch in günstiger Zuordnung zum Kurpark, Kurhaus und Kernstadt realisierbar ist. Dabei ist die Stärkung des Kursektors zur Sicherung der Kurortsfunktion und als Wirtschaftsfaktor für die Gesamtstadt von größter Bedeutung. Sie stellt damit sowohl ein privates Interesse des Betreibers als auch ein öffentliches Interesse der Stadt dar.

Der einzige Bereich im Bebauungsplangebiet, der unter Erhaltung des Kurparks und Berücksichtigung evtl. Erweiterungsmöglichkeiten des Kurhauses für eine Kurklinik in einer Größe von ca. 100 Betten infrage kommt, ist das Flurstück 2932. Durch die Bebauungsplanänderung wird hier ein Sondergebiet "Kurklinik" mit max. 5 Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,37 und einer Geschößflächenzahl von 1,1 festgesetzt.

2. Abwägung

Bei der Beurteilung der vorgesehenen Bebauung sind die unterschiedlichen Interessen und Belange, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Landschaftspflege und der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Als die einer geplanten Bebauung entgegenstehenden Interessen sind zu sehen:

- die derzeitige ökologische Situation auf dem Flurstück 2932. Nach Aussage des Kreises handelt es sich um eine artenreiche Wiese mit standortgemäßer Buschvegetation, die mit einzelnen Brennesselherden und Staudenfluren für Schmetterlinge, Käfer und andere Insekten einen hohen Wert besitzt.
- die landschaftliche Situation, in der ein Großgebäude stören könnte.
- das Interesse der oberhalb ansässigen Nachbarn an freier Sicht.
- desgleichen an Vermeidung von Störungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr.

Diesen Gesichtspunkten ist entgegenzuhalten:

Ausgangspunkt der Abwägung ist die derzeitige rechtliche Situation. Danach ist das Flurstück Baugebiet und -wenn auch nicht bebaubar- so doch für die Zwecke des Kurhauses und der Kurgäste zu nutzen. Dazu gehört auch eine Gestaltung, die im Konfliktfall die Erholungseignung und nicht die Erhaltung von nicht selten vorkommender Spontanvegetation (Brennessel etc.) in den Vordergrund stellt. Darüberhinaus liegt das Grundstück innerhalb weiterer Baugebiete selbst. Ein großes Gebäude ist vom Tal aus wegen der hohen Bäume des Kurparks fast gar nicht zu sehen. Vom Hang aus wird es durch die oberhalb stehenden Gebäude verdeckt. Zudem werden die Gebäude, wie der gesamte Hang zeigt, durch große Bäume eingegrünt. Somit ist eine Störung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

Die freie Sicht ist bei einer Bebauung, die stark landschaftlich ausgerichtet ist, ein ernstzunehmender Belang. Allerdings dies absolut; es besteht kein Anspruch eines Eigentümers auf freie Sicht. Bei der vorgesehenen 5-geschossigen Bebauung erreicht ein Neubau etwa die gleiche Höhe wie die oberhalb bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 2483 und 2484. Der Abstand beträgt mindestens 15 bzw. 20 m und liegt damit weit über den Mindestabständen nach Landesbauordnung NW. Es bleibt darüberhinaus der Ausblick nach Norden und Süden unverändert. Eine niedrigere Bebauung z.B. 2-3 Geschosse hat kostenmäßig und betriebswirtschaftlich so große Nachteile, daß sie nicht realisierbar wäre. Sie würde darüberhinaus auch zu einem größeren Flächenverbrauch führen und wäre damit wiederum ökologisch problematischer.

In der Abwägung dieser unterschiedlichen Gesichtspunkte wird die hohe wirtschaftliche Bedeutung für vorrangig gehalten. Dabei soll allerdings in der Realisierung soweit wie möglich noch den obigen Interessen Rechnung getragen werden, so z.B. dadurch, daß auf Teilen des Geländes eine naturnahe Vegetation angesiedelt werden sollte, die die Eingriffe durch die Bebauung wenigstens teilweise ausgleichen könnte.

Um Störungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr bei den oberhalb gelegenen Nachbarn zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan das Verbot von Ein- und Ausfahrten von Häringsweg für den Oberen Teil des Flurstücks 2932 vor.

Hinweise

- 1) Bei der über das Grundstück 2932 verlaufenden Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand von beiderseits 2 m zu berücksichtigen.
- 2) Auf dem Flurstück 2932 befinden sich Anlagen der Bundespost, die zu berücksichtigen sind.

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, Juli 1988

gehört zur Verfügung

vom 24.4.89

Az. 35.2.12-38M-17/89

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Stadt Bad Münsterener
Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

Dieser Entwurf hat anläßlich
der Offenlegung nach § 3 Abs 2 BauGB
in der Zeit vom 8.8.88 - 8.9.88
mit offengelegtem Ei.