Rat - 22.8.85

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 c "Ebenau" der Stadt Winterberg in Züschen

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Ebenau" zu ändern. Die Änderung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 3 c. Das Plangebiet wird im Osten durch das Eisenbahngelände der Bundesbahn begrenzt und im übrigen durch folgende Erschließungsstraßen: "An der Ebenau", "Zum Hohlen Rain" und "Dechant-Dobbener-Straße". Innerhalb dieses Plangebietes liegt das Plangebiet des Änderungsplanes Nr. 3 b. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Der Schule wie der Bevölkerung im Stadtteil Züschen stehen zur Zeit keine Sporthallen zur Verfügung. Eine Sporthalle wird aber für den Schulsport wie auch für den Vereins- und Erwachsenensport erforderlich. Die Stadt beabsichtigt, auf einem stadteigenen Grundstück in unmittelbarer Nähe der Schule eine Sporthalle zu errichten. Der Bebauungsplan sieht für die Art der baulichen Nutzung des stadteigenen Grundstückes ein allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen vor. Für dieses allgemeine Wohngebiet ist die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Zulässigkeit "Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. Durch den Änderungsplan soll diese Zulässigkeit als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Damit die Absicht der Stadt für jedermann deutlich wird, soll das stadteigene Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke festgesetzt werden. Für diese Gemeinbedarfsfläche muß im Interesse des Sporthallenbaues die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert werden.

Im Bebauungsplan sind im Süden des Schulgrundstückes größere Parkflächen ausgewiesen. Diese Parkflächen sollen insbesondere den Stellplatzbedarf der Schule und des Kindergartens decken. Auch für die Sporthalle werden Stellplätze erforderlich. Die ausgewiesenen Parkflächen für die Schule liegen verkehrlich an einer ungünstigen Stelle, weil sämtlicher Ziel-

...

und Quellverkehr über die Erschließungsstraßen der Wohngebiete abgewickelt werden muß. Da die Zufahrt zur Schule und Kindergarten direkt hinter der Eisenbahnbrücke liegt, sollen die notwendigen Stellplätze für Sporthalle, Schule sowie Kindergarten im Einmündungsbereich der Dechant-Dobbener-Straße ausgewiesen werden. Nur noch in einem geringen Teil sollen Stellplätze im südlichen Bereich des Schulgrundstückes verbleiben. Durch die Neuanordnung der Stellplätze entfällt eine erhebliche Belästigung innerhalb der Wohnstraßen.

Um zu verhindern, daß der Erschließungsweg für das Schulgelände von der Straße "An der Ebenau" abzweigend, von Verkehrsteilnehmern des südlichen Siedlungsgebietes als „Schleichweg" zur Dechant-Dobbener-Straße genutzt wird, sieht der Entwurf im oberen Bereich dieses Erschließungsweges nur Fußweg vor. Hier werden später Maßnahmen getroffen, um ein Durchfahren der Fahrzeuge zu verhindern.

Um spätere Anbauten an Schule und Kindergarten verwirklichen zu können, sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Schule und Kindergarten erweitert worden. Nach den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes kann die Schule nicht mehr erweitert werden. Für den Kindergarten sind die überbaubaren Grundstücksflächen zwar ausreichend ausgewiesen, es wird aber für sinnvoll gehalten, die überbaubaren Grundstücksflächen als eine zusammenhängende Fläche auszuweisen, um bei zukünftigen Erweiterungsvorhaben ausreichende Baufreiheit zu haben.

Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert worden. Die Erweiterung ist auf die Neuordnung der Baugrundstücke abgestimmt. So kann die Parzelle Nr. 396 nach dem vorliegenden Entwurf sinnvoll und ausreichend genutzt werden. Auf der Parzelle 325 kann durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ein zusätzliches Baugrundstück entstehen. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine größere Baufreiheit eingeräumt werden. Es soll jedoch im Interesse des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur die dreigeschossige Bebauung für die stadteigenen Grundstücke der Parzellen Nr. 385 und 321 auf zwei Geschosse festgesetzt werden.

...

Damit das vorhandene Ortsbild nicht durch zukünftige Vorhaben wesentlich verändert wird, wird parallel zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes für das Plangebiet die Gestaltungssatzung beschlossen. Bebauungsplan und Gestaltungssatzung sollen zur gleichen Zeit rechtswirksam werden. Da das vorhandene Ortsbild im wesentlichen durch die Dachformen, Dachflächen und die sichtbaren Außenwände bestimmt wird, werden durch die Gestaltungsvorschriften Regelungen für die vorgenannten Gebäudeelemente getroffen.

Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege wird auf folgendes hingewiesen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: o2761/447o), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG)."

Nach den Ausbauentwürfen der Stadt für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraßen sind die Querschnitte im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung reduziert worden. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als Baustraßen fertiggestellt. Es wird daher erforderlich, innerhalb des Änderungsplanes die Verkehrsflächen nach dem Ausbauentwurf festzusetzen. Da die Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Schule und Sporthalle vorgesehen sind, entfällt der parallele Parkstreifen in der Erschließungsstraße "Dechant-Dobbener-Straße".

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Erschließungskosten werden wegen der Reduzierung gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen erheblich geringer ausfallen.

Winterberg, im April 1985

Stadt Winterberg
-Bauamt-

Planbearbeitung:
HOCHSAUERLANDKREIS
-Planungsamt-

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 c "An der Ebenau" - 3.Änderung - des Stadtteils Züschen und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung des Planes gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Ratssitzung am 25.04.1985 und 23.05.1985 zugrunde.

Winterberg, den 29. April 1985

STADT WINTERBERG

Der Stadtdirektor
I.A.:

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 c "An der Ebenau" - 3.Änderung - des Stadtteils Züschen mit dem Bebauungsplan - Entwurf während der Offenlegung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom ...20.6.1985..... bis ...22.7.1985..... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den ...24. Juli... 1985

STADT WINTERBERG

Der Stadtdirektor
I.A.: