

Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Az.: 61-26-02/01-9

BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dumel", Stadtteil Winterberg der Stadt Winterberg

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Anlaß zur B-Planänderung

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 29.02.1996 beschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 9 "Am Dumel", durch ein Pla/änderungsverfahren die im südwestlichen Bereich festgesetzte "Reihenhaus- u. Hausgruppenbebauung" in "Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung" umzuwandeln.

Die von der "Umplanung" betroffenen Baugrundstücke sind inzwischen voll erschlossen; die Stadt Winterberg ist Eigentümerin der von der Änderung betroffenen Baugrundstücke. Wegen der festgesetzten Reihenhausbebauung u. der vorgeschriebenen zwingenden 2-geschossigen Bauung lassen sich diese Baugrundstücke nicht veräußern. Aufgrund der Wohnbedürfnisse der hiesigen Bevölkerung besteht jedoch seit Jahren Bedarf (Nachfrage) nach Baugrundstücken zur Errichtung des hier bevorzugten "freistehenden Einfamilienhauses". Um den Wünschen von Bauwilligen nachzukommen, wird die 9. Änderung des B-Planes "Am Dumel" durchgeführt. Bereits das 6. und 8. B-Plan-Änderungsverfahren ist mit Erfolg aus dem v.g. Gründen durchgeführt und die neugeschaffenen Baugrundstücke jeweils mit "Einfamilienhäuser" bebaut worden.

Zur besseren Lesbarkeit (Verdeutlichung) des B-Planänderungsentwurfes - und zum Vergleich - ist im oberen Teil des Planes ein Ausschnitt des seit 12.05.1984 rechtskräftigen B-Planes Nr. 9 "Am Dumel"/3. Änderung - mit Kenntlichmachung des 9. Änderungsgebietes - einschließlich der textlichen Festsetzungen wiedergegeben (bisherige Festsetzungen ./ . Planänderung).

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von 9.217 m²/rd. 1,0 ha.

1. Ziel und Zweck der 9. B-Planänderung, Planinhalt und Festsetzungen

In der seit 12.05.1984 rechtskräftigen 3. B-Planänderung/genannt B-Plan Nr. 9 c) des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" ist im Bereich Jakobusstraße/Abzweigung Le Touquet₂ Straße - sowohl nördlich als auch südlich der Jakobusstraße - ein WA²-Gebiet mit den Festsetzungen

"nur Hausgruppen zulässig und eine zwingende 2-Geschossigkeit"

ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des neuen Baugebietes "Am Dumel" in den Geltungsbereichen der 3. B-Planänderung u. der südlich angrenzenden 1. B-Planänderung, ist mit einem WA¹-Gebiet und den Festsetzungen "nur Einzelhäuser zulässig, die Zahl der Geschosse mit II als Höchstgrenze und der Beschränkung, daß im WA¹-Gebiet die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen" verplant und so bereits z.T. auch schon bebaut. Da sich trotz erfolgter Erschließung die im B-Plan festgesetzten Reihenhausbaugrundstücke nicht veräußern lassen, wird durch Umplanung die Voraussetzung geschaffen, damit auf den erschlossenen Baugrundstücken bald eine der Umgebungsbebauung angepaßten Bebauung erfolgen kann.

Durch die Umplanung werden überbaubare Flächen für Doppel- und Einzelhäuser neu angeordnet mit den Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden WA¹-Gebietsregelungen des vorh. B-Planes (zulässig sind: nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser - mit der Beschränkung, daß hier die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen -, die Zahl der Geschosse mit II als Höchstgrenze). Innerhalb des 9. Änderungsgebietes werden die überbaubaren Flächen einschl. der Flächen für Garagen und Stellplätze, die Hauptfirstrichtungen und die Dachneigungen neu angeordnet bzw. festgesetzt. Die entlang der östlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze bisher festgesetzten öffentlichen Fußwege und private Verkehrsflächen einschl. der Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze sind durch die Umplanung entbehrlich; was auch eine Reduzierung der Versiegelungsflächen zur Folge hat. Durch den Wegfall der bisher geplanten Reihenhausbebauung kann auch auf die Ausweisung der 2 "Kleinkinderspielplätze" verzichtet werden, weil innerhalb des Änderungsplangebietes ausreichend große Baugrundstücke zur Verfügung stehen, auf denen die Kinder spielen können.

Die westlich des vorh. öffentl. Fußweges geplante Hausgruppenbebauung bleibt mit den dafür getroffenen Nutzungsfestsetzungen als "WA²-Gebiet", jedoch mit geänderter überbaubarer Flächenanordnung, erhalten; diese Fläche eignet sich von der Lage her - wie kurzer Fußweg zum Stadtkern -, besonders für die Errichtung einer "Mehrfamilienhausanlage (Mietshaus)".

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Zusätzlich werden berg- und talseitige Traufenhöhen/Wandhöhen von max. 3,50/6,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um die in Erscheinung tretende Höhe der baulichen Anlagen tatsächlich zu bestimmen. Nach den bisher geltenden Festsetzungen war die Mindestdachneigung mit 40 Grad vorgeschrieben (ohne Angabe der Höchstneigung). Im 9. Änderungsplangebiet wird ebenso wegen der in Erscheinung tretende Höhe der baulichen Anlagen u. aus städtebaulichen Gründen die Dachhöhe (Firsthöhe) mit einer zul. Dachneigung von 40 Grad \pm 5 Grad (d.h.: mind. 35 Grad - max. 45 Grad) neu bestimmt und festgesetzt.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen wird neu geregelt, daß für diese baulichen Anlagen eine Dachneigung von 0 Grad bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung von max. 45 Grad möglich ist.

Diese Regelung wird im Sinne der neuen Vorschriften des § 67 der BauO NW '95 für erforderlich gehalten, damit auch die jetzigen Freistellungsregelungen für "genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen", zugunsten der Bauwilligen genutzt werden können.

Sonst gelten für den 9. Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Gestaltungsvorschriften der seit 12.05.1984 rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel", Stadtteil Winterberg, die für den Änderungsbereich zutreffen.

Das gesamte 3. B-Planänderungsgebiet (genannt B-Plan Nr. 9 c) des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel", ist nach dessen Rechtskraft vom 12.05.1984, durch ein inzwischen abgeschlossenes Umlegungsverfahren gem. § 45 u.f. BauGB neu geordnet worden. Die jetzt durch die Umplanung (9. Änderung) vorgegebenen Baugrundstücke - die Stadt ist Grundstückseigentümer - werden durch Vermessung neu gebildet.

3. Beteiligungen

Die 9. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" wird in einem förmlichen Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB - ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung - durchgeführt (Ratsbeschluß vom 23.05.1996).

Die öffentliche Auslegung dieses B-Planänderungsentwurfes wird vor allem wegen der bereits vorh. Besiedlung innerhalb des "Dumel"-Baugebietes für geboten erachtet, denn während der öffentl. Auslegung wird für alle Bürger sowie für die Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beteiligung bzw. Möglichkeit eingeräumt, in der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen zu dem Änderungsentwurf vorbringen zu können. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden von dieser B-Planänderung nicht berührt.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Ausgleichsmaßnahmen, Niederschlagswasser

Die 9. Änderung des B-Planes "Am Dumel" regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziff. 1+2 genannten städtebaulichen Ziele, damit die z.Zt. mitten im "Dumelbaugebiet" ungenutzt liegenden Reihenhausbaugrundstücke - welche voll erschlossen sind - der weiteren Wohnbaubebauung mit Einzel-/ Doppelhäuser sowie einer Miethausgruppenanlage zur Verfügung stehen. Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des "Dumelbaugebietes" wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar.

Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten. Es werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, nach der bisherigen Planung wären ca. 4.915 m² Fläche versiegelt worden - nach der Umplanung (B-Planänderung) verbleiben noch ca. 3.950 m² (also ein Minus von rd. 965 m²) versiegelte Fläche.

Da nachweislich sich durch die Umplanung die versiegelte Fläche um ca. 20 % reduziert, wird keine Ausgleichsberechnung nach § 8 BNatSchG vorgenommen, zumal der Anlaß zur B-Planänderung - des seit Mai 1984 rechtskräftigen B-Planes - nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Range vorgeht.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich des 9. B-Planänderungsgebietes erfolgt über das bestehende, wasserrechtlich genehmigte Mischwassersystem und werden der Kläranlage in Elkeringhausen zugeführt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich, ein ostnahes Gewässer zur Einleitung ist nicht vorhanden, auch ist der techn. und wirtschaftl. Aufwand zur Versickerung, Verrieselung etc. unverhältnismäßig (§ 51 Abs. 4 LWG NW).

Unterhalb der südlichen Bauzeile ist ein Kanalrecht zugunsten der Stadt Winterberg grundbuchrechtl. geregelt (bleibt weiterhin gültig), um sonst notwendige Hebeanlagen zu vermeiden.

Die 9. B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf Erschließungsanlagen bzw. -maßnahmen im Baugebiet "Am Dumel".

Winterberg, im Oktober 1996

Im Auftrag:

