

BEGRÜNDUNG ZUR EINFACHEN ÄNDERUNG (GEMÄß § 13 BauGB)
DES B-PLANES NR. 3 "AN DER EBENAU" IM STADTTEIL ZÜSCHEN
DER STADT WINTERBERG

1. Anlaß zur einfachen B-Plan Änderung

Im vorhandenen, seit 1975 rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 "An der Ebenau" ist westlich des Eisenbahngeländes ein WA-Gebiet mit den Gemeinbedarfsflächen -Schule, Kindergarten und Turnhalle- festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Schulgrundstückes ist eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen im Baugebiet "Ebenau" wurde diese Stellplatzfläche nicht hergerichtet (nicht ausgebaut). Diese ausgewiesenen Stellplätze im Bereich der Sackgasse "An der Ebenau" (Straßenbezeichnung) werden für nicht mehr notwendig erachtet, weil der "ruhende Verkehr" im Bereich der Turnhalle ausschließlich direkt an der Haupteerschließungsstraße (Dechant-Dobbener-Straße) angeordnet ist und als solcher auch genutzt wird.

Das vorhandene Schulgrundstück (Grundschule), Parzelle 337 mit Teilstück aus Parzelle 338, ist für diesen Zweck ausreichend groß bemessen.

Da nach § 13 BauNVO im WA-Gebiet nur Räume (keine Gebäude) für freiberuflich Tätige zulässig sind, soll durch eine einfache Änderung des B-Planes für diesen Bereich ein "Besonderes Wohngebiet" gemäß § 4a BauNVO neu festgesetzt werden.

2. Planinhalt und Festsetzungen

Auf dem neu geschaffenen Baugrundstück wird eine überbaubare Fläche von 17,0 m x 13,0 m festgesetzt. Hier soll ein Bürogebäude für eine Steuerberaterpraxis mit Einliegerwohnung errichtet werden.

Der geplante Baukörper hält die im Baugebiet Ebenau vorhandenen und zulässigen Maße der baulichen Nutzung wie - Geschossigkeit, offene Bauweise, GRZ und GFZ, sowie Satteldachform - ein.

Dieser geplante Baukörper stört den vorhandenen Wohngebietscharakter nicht, und die in den letzten Jahren geschaffenen Erschließungsanlagen können ohne besondere Besorgnis den nur geringen Fahrverkehr zu dem geplanten Bürogebäude aufnehmen. (Die Steuerberaterpraxis hat nur geringen, sporadischen Besucherverkehr).

3. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichmaßnahmen, Niederschlagswasser

Diese B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1. und 2. genannten städtebaulichen Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar.

Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten. Auch werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich und deshalb keine Ausgleichsmaßnahme nach § 8a BNatSchG vorgenommen. Eine Verrieselung des Oberflächenwassers ist wegen der hydrogeologischen Beschaffenheit des Bodens nicht möglich. Das öffentliche Abwassernetz im Baugebiet Ebenau und im Stadtteil Züschen ist jedoch zur Mischwassernutzung ausgelegt und geeignet.

Winterberg, im April 1997

ARCHITEKT-DIPL.-ING.
GÜNTER J. MÜLLER
KREUZBERGWEG 2
59955 WINTERBERG
TELEFON 02981 - 64 19