

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schoren" der Stadt Warstein, Stadtteil Warstein

1. Planentwicklung

Am 03.03.70 hat der Rat der damaligen Stadt Warstein beschlossen, für ein ca. 50 ha großes Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Planbereich sollten außer einer größeren zusammenhängenden Gemeinbedarfsfläche mit Hauptschule und Hallenbad, einer Grünfläche mit Freibad und Sportplatz, vor allem Wohngebäude in ein- und mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen werden. Als Baugebietsausweisung wurde WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Plan wurde am 15.07.71 rechtsverbindlich.

Infolge der Größe des Plangebietes sollte die Erschließung in mehreren Abschnitten erfolgen. Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken wurde nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen des 1. Teilbereiches am 05.02.74 eine Änderung des Planes beschlossen. Anstelle von mehrgeschossigen Wohnblocks und eingeschossigen Atriumhäusern sollten in verstärktem Maße Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen werden.

Nachdem nun zwischenzeitlich ein am 13.07.71 angeordnetes Umlegungsverfahren abgeschlossen ist und für die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen 7-geschossigen Punkthäuser kein Bedarf besteht und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern unvermindert anhält, hatte der Rat der Stadt Warstein beschlossen, den Plan erneut zu ändern. Da inzwischen der Flächennutzungsplan für die Stadt Warstein beschlossen wurde und dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorlag, wurde gleichzeitig ein neuer Aufstellungsbeschluß für den gesamten Planbereich "Schoren" gefaßt.

Somit wird nach § 8 (2) BBauG verfahren, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebene "vorgezogene" Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.06. bis 06.07.79 durchgeführt. In den Monaten Juni und Juli 1979 hat der Bebauungsplanvorwurf den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet worden, so daß die öffentliche Auslegung nach § 2 (6) BBauG stattfinden konnte. Den hierbei vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezüglich der

Geschossigkeit der Gebäude war teilweise entsprochen worden, was eine erneute öffentliche Auslegung des Planes erforderlich machte. Diese Auslegung hat in der Zeit vom 26.02. bis 25.03.80 stattgefunden. In der Ratssitzung am _____ ist der Bebauungsplan "Schoren" als Satzung beschlossen worden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 bis 1.500 m nördlich vom Stadtzentrum entfernt (Luftlinie). Die Grenze des Plangebietes verläuft wie folgt:

Ausgangspunkt: Westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Warstein, Flur 24, Flurstück 480

- in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Flurstücks 480 bis zur Wegeparzelle Nr. 524 (Ostgrenze)
- entlang der Ostgrenze des Flurstücks 524 in nördlicher Richtung und der Nordgrenze des Flurstücks 88 in östlicher Richtung bis zum Dammweg (Ostgrenze)
- nordöstlich entlang des Dammweges in südlicher Richtung bis zum Schwarzen Weg (Südgrenze)
- in westlicher Richtung durch die Grundstücke Gemarkung Warstein, Flur 23, Flurstück 95, 741, 591, 592 und 606 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 606
- in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Schwarzen Weges bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 280 und von dort zur nördlichen Grenze des Schwarzen Weges
- in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Schwarzen Weges bis zur Westgrenze des Haspeler Weges
- in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Haspeler Weges bis zur Südgrenze des Grundstücks Flur 24, Nr. 259/157
- in nordwestlicher Richtung in gerader Linie durch die Flurstücke 259/157, 260/158, 159, 303/160, 302/160, 301/160, 307/162, 286/162, 285/162 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 163
- in nördlicher Richtung zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 62
- in nordwestlicher Richtung entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 62 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze dieses Flurstücks und von dort zurück zum Ausgangspunkt.

Das Gelände liegt zwischen den Höhenordinaten 305 m und 350 m über NN. Die höchste Erhebung liegt im westlichen Bereich. Hieraus ergeben sich Hanglagen, die sich von Süden über Osten nach Norden erstrecken.

Auf den beigegeführten Übersichtsplan, in dem die Lage des Plangebietes eingetragen ist, wird verwiesen.

3. Bebauung

Als Bebauung sind teils ein- und teils zweigeschossige Wohnhäuser in der offenen Bauweise vorgesehen. Zulässig sind nach § 22 (2) BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in einer Länge von maximal 50 m. In zentraler Lage westlich der Kath. Kirche ist ein kleines Ladenzentrum vorgesehen. In der hier ausgewiesenen Gebäudegruppe sind Anlagen nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO vorgesehen, während im übrigen Gebiet nur die in § 4 (2) Ziffer 1 und 3 genannten Arten zulässig sind. Ausnahmen sollen im gesamten Bereich nicht zugelassen werden.

Im Süden des Planbereiches ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier wurden in den letzten Jahren eine Hauptschule mit Dreifachturnhalle sowie ein Hallenbad errichtet. Unmittelbar daran grenzt eine größere Grünfläche mit vorhandener Freibadanlage sowie geplantem Sportplatz. Die Sportplatzanlage sieht folgende Schul/Sportkmpfanlage des Typs C vor:

1. Spielfeld 68 x 105 m
2. 400 m Laufbahn
3. Weit- und Dreisprunganlage
4. Stabhochsprunganlage
5. Kugelstoßanlage
6. Diskuswurfanlage
7. Speerwurfanlage
8. Hochsprunganlage
9. Trainingsbeleuchtung
10. ca. 130 PKW-Einstellplätze
erreichbar über den Damweg

Die im Plangebiet vorgesehenen Kinderspielplätze sind für Kinder unter 14 Jahren vorgesehen.

4. Erschließung

Das Gelände wird verkehrsmäßig im Süden erschlossen über den Schwarzen Weg. Dieser ist ausgebaut und als Kreisstraße klassifiziert. Von dieser Straße führt eine Wohnsammelstraße ab, die das Gebiet ringförmig erschließt; diese mündet in den in Ostwestrichtung verlaufenden und als Wohnsammelstraße auszubauenden Schorenweg. Die weitere Erschließung erfolgt über Wohnstraßen und zum Teil bei einzelnen kleinen Bereichen über befahrbare Wohnwege. Fußläufig wird das Gebiet mit einem Netz von teilweise begrünten Fußwegen durchzogen. Der Schwerpunkt liegt hier in der Verbindung der einzelnen Wohnbereiche zur Schule und zum Hallen- bzw. Freibad. Die Kinderspielplätze sind an dieses Fußwegenetz angeordnet; sie sollen in das zu schaffende Grün einbezogen werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind schwerpunktmäßig vorgesehen. Im übrigen wird bei der reinen Einfamilienhausbebauung eine weitere Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen nicht für erforderlich gehalten.

5. Versorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Elt. und Gas) wird durch die Stadtwerke Warstein und durch die VEW sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt für den südlichen Teil auf der Grundlage des ZEE und wird der Kläranlage Warstein im Mischsystem zugeführt. Für den nördlichen Bereich wird der ZEE zur Zeit erarbeitet. Dieser Bereich soll durch das Wäster-tal der Kläranlage Belecke zugeführt werden. Als Übergangslösung soll über eine Druckleitung mit vorgeschalteter Pumpstation zur Kläranlage Warstein entwässert werden.

6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich, da bereits zu einem früheren Zeitpunkt für einen Teilbereich eine Umlegung durchgeführt wurde.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes und Kosten

Hinsichtlich der Verwirklichung des Bebauungsplanes zerfällt das Plangebiet in 3 Teile. Im südöstlichen Bereich sind teilweise fertige

Straßen vorhanden, im südwestlichen Bereich Baustraßen, wogegen im nördlichen Bereich noch keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

In den nächsten 1 - 2 Jahren sollen die noch fehlenden Baustraßen im gesamten Planbereich ausgebaut werden. Außerdem muß der nördliche Planbereich in dieser Zeit an die Kläranlage Warstein angeschlossen werden. Erst anschließend kann die endgültige Fertigstellung der Straßen, an denen die Bebauung dann weitgehend abgeschlossen ist, vorgenommen werden.

Nach vorläufigen Kostenschätzungen, die zur Zeit nur überschlägig vorgenommen werden können, wird für die Durchführung des Bebauungsplanes in den nächsten Jahren ein Betrag in Höhe von ca. 4.350.000,00 DM aufzuwenden sein. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Entwässerung (einschl. Kostenanteil für den Anschluß des nördlichen Planbereiches an die Kläranlage und einschl. Hausanschlüsse):	2.500.000,00 DM
Herstellung der Baustraße:	1.000.000,00 DM
Herstellung der Wasserversorgungsleitungen einschl. Hausanschlüsse:	650.000,00 DM
Straßenbeleuchtung:	200.000,00 DM

Für den späteren Endausbau der Straßen, die Anlegung der fußläufigen Verbindungen, der Spielplätze, Grünanlagen usw. wird voraussichtlich ein weiterer Betrag in Höhe von 3,5 Mill. DM aufzuwenden sein.

Vorstehende Angaben sollen nur eine grobe Vorstellung über die Kostensituation vermitteln. Genauere Angaben lassen sich erst bei Vorliegen konkreter Planungen machen.

Die Finanzierung vorstehender Kosten ist wie folgt vorgesehen:

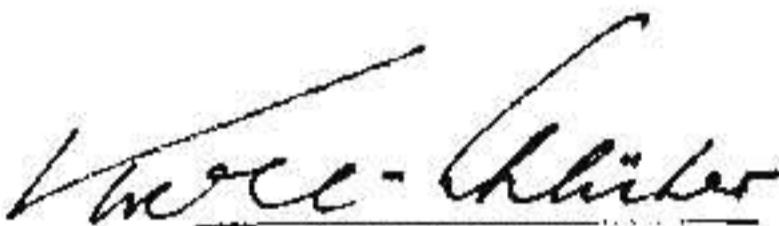
Erschließungsbeiträge:	3.800.000,00 DM
Kostenersatz:	700.000,00 DM
Anschlußbeiträge:	395.000,00 DM
Eigenanteil der Stadt:	2.955.000,00 DM

Bei der Ermittlung der Beitragseinnahmen wurde von den derzeit gültigen Beitragssätzen ausgegangen. Die Höhe der Erschließungsbeiträge richtet sich nach den endgültig entstehenden beitragsfähigen Aufwendungen.

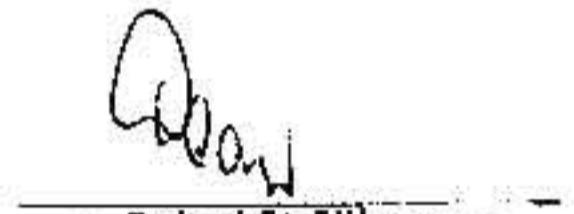
Der Eigenanteil der Stadt wird aus Einnahmen aus Grundkaufgeld, aus Darlehnsmitteln und - soweit förderfähig - aus Zuschüssen gedeckt.

Vorstehende Begründung ist in der Sitzung des Rates der Stadt Warstein am 28.05.80 beschlossen worden.

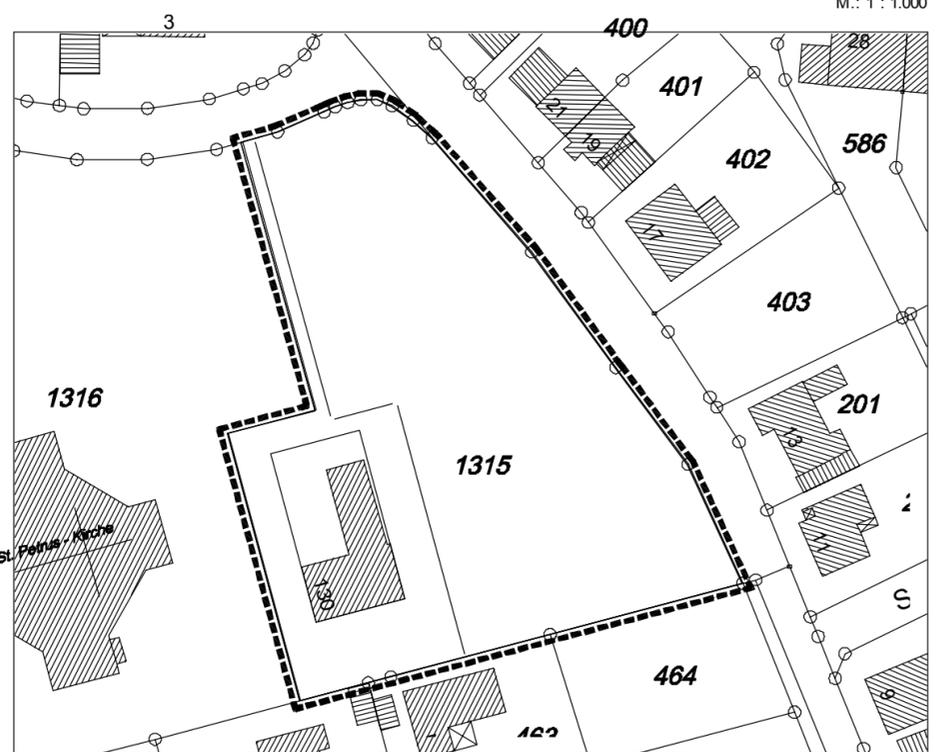
Warstein, 28.05.80


- Bürgermeister -


- Ratmitglied -


- Schriftführer -

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schoren" vom 07. August 1981:



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, SOWEIT DIESE NICHT SCHON DURCH DIE FARBGEBUNG Z.B. BEI GRÜNFLÄCHEN ERKENNBAR IST. AUCH DIE GRÜNEN BEGRENZUNGSLINIEN DER VERKEHRSLÄCHEN SIND ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG.

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO, ZULÄSSIG SIND:
 1. WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN JE GEBÄUDE
 2. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE
 3. DIE DER VERSORUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBEREIBE SIND NUR IN DEM MIT NEBENLIEGENDEN PUNKTFASTER GEKENNZEICHNETEN BEREICH ZULÄSSIG. AUSNAHMEN NACH § 4(1) BAUNVO SIND IM GESAMTEN PLAN- GEBIET NICHT ZULÄSSIG.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 DAS IST DER FARBLICH SO FESTGELEGTE UND DURCH BAUGRENZEN BEGRENZTE TEIL DES BAUGEBIETES AUF DEM BAULICHE ANLAGEN ERRICHTET WERDEN DÜRFEN. IM EINZELFALL DARF JEDOCH DER BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSANTeil (DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE) DER BAUGRUNDSTÜCKE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 NEBENANLAGEN I.S. DES § 14(1) BAUNVO SIND ZULÄSSIG

PFLANZGEBOT GEM. § 9(1) NR. 25 B BAUGB IM VORARTEN
 IST EIN BAUM EINHEIMISCHER ART (EICH, BÜCHE, LINDE, AHORN ETC.) ZU PFLANZEN.

BAUGRENZE

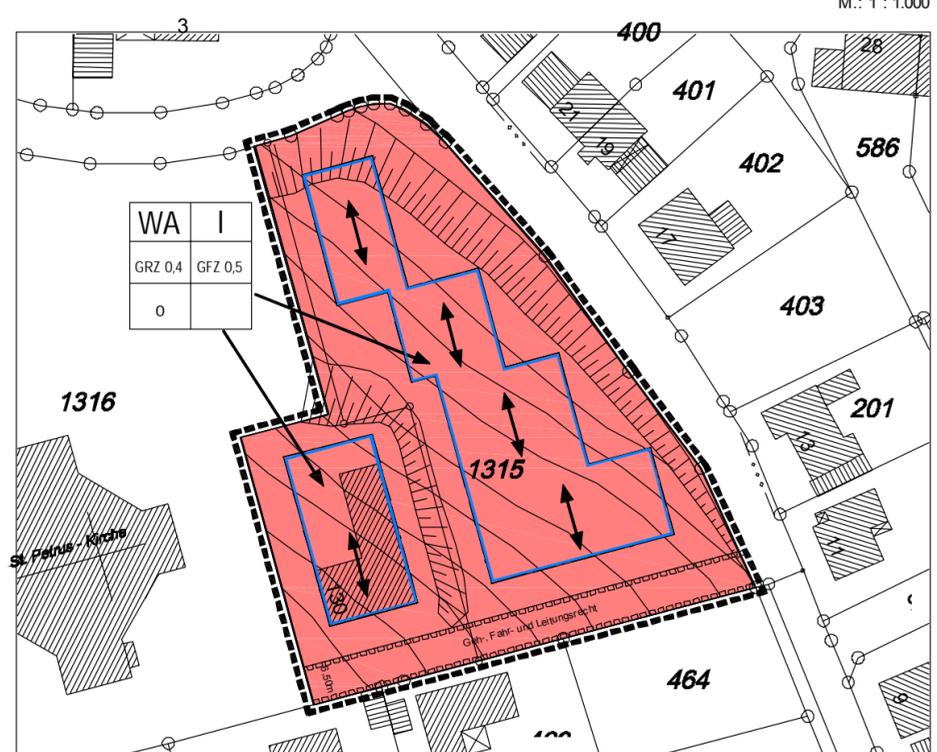
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHl, BEBAUBARER ANTEIL DES GRUNDSTÜCKS

0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHl

I ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

o OFFENE BAUWEISE
 ZULÄSSIG SIND EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN MIT EINER LÄNGE VON MAX. 50m.

Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schoren" (vereinfachtes Verfahren):



A Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BAUNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

o Offene Bauweise
 zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von max. 50m

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Hauptfltrichtung, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über NN

Vorhandene Böschung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schoren" gilt die Gestaltungssatzung vom 23.07.1981 in der aktuellen Fassung (2. Änderung vom 25.05.1993) Siehe Homepage: warstein.de > Verwaltung + Politik > Ortsrecht > Satzungen

Durchführung des Verfahrens

Die Aufstellung
 der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes (vereinfachtes Verfahren) ist gem. § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2000 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss
 wurde am 22.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfsbeschluss
 über die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 14.12.2000 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
 gem. § 13 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats vom 03.01.2001 bis 05.02.2001 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Ziff. 3 BauGB durchgeführt. Diese erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2000.

Warstein, den 03.04.2001

gez. Juraschka
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Aufgrund

§ 7 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz 28.03.2000 (GV NRW S. 245),

§ 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137),

§§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

hat der Rat der Stadt Warstein am 02.04.2001 die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

gez. Juraschka **gez. Becker**
 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die vereinfachte Änderung in Kraft.

gez. Juraschka
 (Bürgermeister)

STADT WARSTEIN

Ortschaft Warstein

4. Änderung Bebauungsplan "Schoren" (vereinfachtes Verfahren)

Fachdienst Stadtentwicklung, Stand der Planung: 10/00

Begründung

zur

4. Änderung

(vereinfachtes Verfahren)

des

Bebauungsplans "Schoren"

in der

Kernstadt Warstein

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung umfasst das Flurstück 1315 der Flur 24 in der Gemarkung Warstein. Es hat eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im Geltungsbereich des seit dem 7. August 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schoren".

In der Örtlichkeit ist der Geltungsbereich begrenzt durch die Mozartstraße im Norden, den Dammweg im Osten, die katholische Pfarrvikarie St. Petrus im Westen sowie einer Fußwegeverbindung vom Dammweg zur Pfarrvikarie im Süden.

2. Bestehendes Planungsrecht:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Schoren" weist für den Änderungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO aus. Im Plan dargestellt ist eine Baugrenze, welche eine Fläche mit einer zusammenhängenden Größe von ca. 2060 m² umgrenzt.

Es dürfen Gebäude in 1-geschossiger, offener Bauweise errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Die Baufläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche". Auf dieser ist die Kirche "St. Petrus" sowie das Gemeindezentrum "Paulushaus" errichtet.

Innerhalb der Baufläche steht in direkter Zuordnung zum Kirchengebäude das Wohngebäude des Vikars. Weitere Gebäude sind nicht vorhanden. Die restliche Fläche wird als Wiese genutzt.

3. Planungsabsicht:

Das Grundstück war ursprünglich für den Neubau eines Gemeindezentrums sowie eines Kindergartens vorgesehen.

Diese Planungen wurden an anderer Stelle realisiert:

- Das Gemeindezentrum wurde zusammen mit der Kirche errichtet.
- Der Kindergarten wurde zwischenzeitlich am "Haspeler Ring" auf einer vormals für den Wohnungsbau geplanten Fläche errichtet. Dabei musste von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenzen) befreit werden.

Das Grundstück soll nach Wegfall der ursprünglichen Planungsabsichten für den allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Aufteilung in Baugrundstücke erfolgt als Tausch mit der Fläche am "Haspeler Ring", welche hierfür nicht mehr zur Verfügung steht.

Der Zuschnitt der Baugrenzen im Änderungsbereich war auf eine kirchliche bzw. soziale Nutzung abgestimmt. Eine sinnvolle Aufteilung in marktgerechte Baugrundstücke lässt sich bei der vorhandenen Festsetzung der Baugrenzen nicht erreichen.

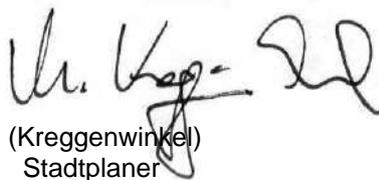
Mit der vorliegenden Änderung sollen die Baugrenzen so verändert werden, dass eine Aufteilung in fünf Bauplätze in einer Größe von 440 m² bis ca. 830 m² ermöglicht wird.

4. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Die Größe der Bauflächen im Änderungsbereich wird von 2060 m² auf insgesamt 1725 m² reduziert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind ca. 300m² weniger Baufläche ausgewiesen, sodass sich der planungsrechtlich mögliche Eingriff um über 15% reduziert.

Weitere Belange sind durch diese vereinfachte Änderung nicht betroffen.

Warstein, den 29.11.2000



(Kreggenwinkel)
Stadtplaner