

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Oberweis liegt im mittelzentralen Bereich der Stadt Bitburg und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Die Gemeinde verfügt nach dem Regionalen Raumordnungsplan von 1985 (S. 107) nur über die Besondere Funktion L. Die Ausweisung als L-Gemeinde widerspricht dem fremdenverkehrlichen Charakter, der insbesondere in dem Bereich zwischen der B 50 (Bitburger Straße) und dem Schwimmbad durch einen Gasthof mit Pension, einem Restaurant, einem Campingplatz und einem Freibad widergespiegelt wird. Der fremdenverkehrlichen Nutzung dieser Flächen wird durch den am 17.07.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan teilweise bereits Ausdruck verliehen (SO-Gebiet „Jugendfreizeitheim“/Grünfläche für Schwimmbad und Campingplatz). Die dargestellte Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land nur zum Teil als SO-Gebiet ausgewiesen. Es bedarf folglich einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan Oberweis, Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“ entspricht sowohl nach der flächenhaften Ausdehnung, der geplanten baulichen und grünordnerischen Nutzung, der inneren verkehrlichen Differenzierung und der Anbindung an das überörtliche Straßennetz den Zielen der Ortsentwicklung, dargelegt im Dorfentwicklungskonzept von 1990.

1.3 Oberweis ist Fremdenverkehrsgemeinde

Nicht nachvollziehbar ist die alleinige Einstufung der Ortsgemeinde Oberweis als L-Gemeinde und nicht auch als E-Gemeinde. Vor allem vor dem Hintergrund, daß bereits bei der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes von 1985 eine deutliche erkennbare fremdenverkehrliche Entwicklung vorgelegen hat, sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes Eckwerte geschaffen werden, die eine geregelte fremdenverkehrliche Entwicklung auch in Zukunft ermöglichen.

1.4 Funktionale Abgrenzung von fremdenverkehrlicher, wohnbaulicher und sportlicher Nutzung der Flächen.

Die ausgeprägte Gemengelage der verschiedenen Nutzungen im Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberweis, Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B 50“ hat in der Vergangenheit zu Konflikten geführt und wird vor allem bei sich entwickelndem Fremdenverkehr, namentlich im Bereich des Campingtourismus, auch in Zukunft zu Konflikten führen.

Die drei wesentlichen Nutzungskomponenten, Wohnnutzung im Norden und Osten, Freizeit und Fremdenverkehrsnutzung im Süden und Westen und Sportnutzung im mittleren Bereich des Plangebietes gilt es bauleitplanerisch dergestalt voneinander abzugrenzen, daß jede der drei Funktionen auch in Zukunft einer dynamischen Entwicklung zugeführt werden kann, ohne daß gegenseitige Beeinträchtigungen die Entwicklung blockieren. Diese funktionale Abgrenzung von Tatbeständen ist der wesentliche Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSABSICHTEN

2.1 Der Planraum

Der Geltungsbereich in seiner jetzigen Fassung umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 12,6 ha, der sich ursprünglich von der eingeschlossenen B 50 im Norden entlang des Ostufers der Prüm und der L 7 im Westen bis zur Kläranlage erstreckte, von dort bis zum Westufer der Prüm im Süden, diese überquerend an der Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Bettingen, dem Ollersgraben kurzfristig folgend verläuft, um dann dem Hangfuß parallel zum vorhandenen Campingplatz bis zu den gemeindeeigenen Flächen am Schwimmbad bergseitig mit einer kleinen Verschwenkung nach Osten hin zum Kuhweg zu verlaufen und diesen, einschließlich bis zum bis zum östlichen Rand, bis hinunter zur B 50 zu begleiten.

Gegenüber dem ersten Planentwurf, der eine Gesamtfläche von ca. 15 ha umfaßte, sind aus dieser zuvor beschriebenen Abgrenzung folgende Teilflächen entnommen bzw. hinzugefügt worden.

Entnommen wurden die folgenden Teilflächen:

Flurstück 54/2 nordöstlich der Kläranlage sowie die anteiligen Flächen der Prüm, so daß das Ostufer der Prüm nun durchgehend die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet.

Die Flurstücke 41/1 (Kapelle) und 41/2 mit den anteiligen Flächen des Kuhwegs.

Hinzugefügt wurden die folgenden Teilflächen:

Wohnbau- und Grünflächen östlich des Kuhwegs in einer mittleren Tiefe von ca. 22 Meter.

Die Ersatzfläche E1 als Teilfläche des Flurstückes 54/1 im Anschluß an die Kläranlage.

Der nördliche Teil des Plangebietes besteht an der B 50 aus einem ca. 1,1 ha großen Mischgebiet (MI). Hier ist die Errichtung von einem zusätzlichen Gebäude „In der Klaus“ möglich.

Daran an schließt südlich ein ca. 2,3 ha großes Wohngebiet (WA), das sowohl die Anwesen „In der Klaus“, „Zum Ufer“ und „Jahnstraße“, als auch die Bauflächen entlang dem „Kuhweg“ umfaßt. Die Planung ermöglicht die Errichtung von 2 zusätzlichen Wohngebäuden im „Kuhweg“, 3 Wohngebäuden „In der Klaus“, 2 Wohngebäude in der „Jahnstraße“ und 5 zusätzlichen Wohngebäuden „Zum Ufer“.

Der gesamte wohnbauliche Bereich ist mit bedeutenden privaten Grünflächen durchsetzt, die insgesamt ca. 2,0 ha betragen. Hinzuzurechnen sind weiter ca. 2,1 ha öffentliche Grünflächen (Freibadbereich, Liegewiesen oberhalb des Freibades, Spielplatz, Sportplatz, sowie Ufer- und Straßenbegleitgrün).

Die Fläche des Sondergebietes (SO Camping), das den mittleren Bereich des Planraumes umfaßt, beträgt ca. 3,2 ha.

An Ersatzflächen, E1 an der Kläranlage, sind ca. 0,2 ha ausgewiesen.

Im Planraum befinden sich ca. 1,4 ha Verkehrsflächen (Straßen, Wege und ca. 90 Parkplätze).

Für den Kindergarten wird eine Gemeindebedarfsfläche von ca. 0,13 ha eingeplant.

Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Waldfläche von ca. 0,2 ha eingeschlossen.

2.2 Besitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich teilweise in öffentlichem Eigentum (gesamte SO-Flächen, Teile der WA-Flächen, Straßen, Wege, Parkplätze und die Gemeindebedarfsfläche am Kindergarten.), teilweise aber auch in Privateigentum, wie die gesamte MI-Flächen und der größere Teil der WA-Flächen sowie die privaten Grünflächen im Wohn- und Mischgebiet.

Die öffentlichen Flächen sind teilweise im Eigentum der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (Campingplatz, Freibad und Sportplatz), der Ortsgemeinde Oberweis (Kindergarten und Teile des WA-Gebietes, Wege) sowie in Privateigentum (Gastronomiebetrieb des Schwimmbades).

2.3 Bestehende Nutzung und Begründung der Nutzungsabsichten

Die bestehende und die beabsichtigte zukünftige Nutzung unterscheiden sich nur in Nuancen. Die Dreiteilung des Planraumes in Freizeit-, Sport- und Wohnnutzung bleibt bestehen. Die Veränderungen hinsichtlich der Flächengrößen halten sich ebenfalls in Grenzen.

So erfährt auch die Wohnnutzung keine Veränderung hinsichtlich der Ausweisung zusätzlicher Bauplätze.

Die Änderungsabsicht der Ortsgemeinde Oberweis ist eher qualitativer den quantitativer Natur. So wird lediglich die Bebauung entlang der B 50 als Mischgebiet ausgewiesen, während die rückwärtigen Baugrundstücke (In der Klaus, Jahnstraße, Zum Ufer) allesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß hier ein beruhigter Bereich mit eingeschränkter ländlicher Nutzung entstehen soll. Da die Wege entlang der WA-Flächen, bedingt durch die topographische Struktur und die damit verbundene Landnutzung, nicht von landwirtschaftlichen Anliegern gesäumt sind und auch an keine landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen, ist eine Konzentration auf das Wohnen möglich.

Die Festlegung des Campingplatzes als SO-Camping bietet sich an, zumal der Bereich auch einer normativen Abgrenzung zur angrenzenden Kulturlandschaft und zum Freizeitbereich mit seiner häufig lärmintensiven Nutzung bedarf. Die Erweiterung des Campingareals auf den Bereich des heutigen Sportplatzes dient der räumlichen und funktionalen Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsarten. Die festgelegten Eingrünungen unterstreichen die Funktionsteilung besser und nachvollziehbarer als das heute der Fall ist.

Die Zahl der Dauerstellplätze innerhalb des SO-Camping wird auf maximal 50% der Gesamtstellplätze beschränkt, die ausschließlich außerhalb des Uferbereiches angelegt werden sollen.

Im Bebauungsplan werden ferner private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren Bestand für die innerörtliche Durchgrünung und das Mikroklima und nicht zuletzt auch für den Erhalt der landschaftstypischen Eigenart von Oberweis erforderlich ist.

Die privaten Grünflächen sind in erster Linie in Bereichen festgesetzt, in denen eine andere Nutzung aus topographischen Gründen nicht möglich ist. (Überschwemmungsbereich der Prüm, exponierte Steilhanglagen oberhalb des Schwimmbades, als Kleingärten genutzte Hinterhofbereiche). Eine Vernetzung der Grünflächen ist teilweise erreicht.

Die öffentlichen Grünflächen weisen eine deutliche Gliederung in die nachstehenden Bereiche auf:

1. Freibad mit Liegewiesen
2. Spielplatz
3. Ufer- und Straßenbegleitgrün

Insbesondere der Sport- und Freizeitbereich (Sportplatz und Freibad mit Liegewiesen) sind Herzstück und Ursachen der Planungen. Die Festsetzungen hierzu sind durch den Charakter der öffentlichen Grünflächen bestimmt. Detailfestsetzungen erfolgen nicht. Damit ist bei der Auslagerung des Sportplatzes die Errichtung der notwendigen baulichen Anlagen die Errichtung der notwendigen baulichen Anlagen (Umkleiden, Duschen) grundsätzlich möglich.

Die Gemeinbedarfsfläche am Kindergarten läßt nicht nur eine Erweiterung des Kindergartens zu, sondern ermöglicht ferner auf absehbare Zeit die Nutzung der gemeindeeigenen Flächen als unbefestigten Festplatz bzw. als Ausweichparkplatz bei starkem Andrang am Schwimmbad bzw. Sportveranstaltungen.

2.4 Vorläufige Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahmen

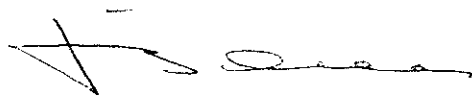
Die Orientierung am bestehenden Wegenetz und die bereits vorweggenommene Kanalisierung lassen eine einfache und damit Kostengünstige Erschließung erwarten. Für die restlichen Erschließungsmaßnahmen in der „Jahnstraße“ und „Am Ufer“ werden zu gegebener Zeit detaillierte Planungen ausgearbeitet.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ergeben sich folgende Kosten:

Straßenausbau „Jahnstraße“ und „Zum Ufer“	ca. 50.000,00 DM
Bepflanzungsmaßnahmen Straßenbegleitgrün	ca. 10.000,00 DM
Gesamtkosten	ca. 60.000,00 DM

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden nach der jeweils gültigen Ortssatzung im Verhältnis 90%/10% auf die Anlieger und die Ortsgemeinde Oberweis umgelegt. Alle Erschließungsmaßnahmen werden vorab mit der Kommunalaufsicht abgestimmt.

Oberweis, den 27. August 1997



Adolf Bales
Ortsbürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 03.12.1997

Verwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

