

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Am Hagenblech" im Stadtteil Winterberg, Stadt Winterberg

- Verfahrensstand: Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

<u>Inhaltsverzeichnis / Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	
1.1 Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß	2
1.3 Flächennutzungsplan, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.4 Landschaftsplan -	3
1.5 Kurgebietsabgrenzung	3
1.6 Beteiligung der Bürger	4
1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4
1.8 Verfahrensablauf/-stand, Rechtsgrundlagen	4
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	
2.1 Art der baulichen Nutzung	
2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - gegliedert -	5
2.1.2 Ausnahmeregelung	6
2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	8
2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)	8
2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH)	9
2.2.5 Bauweise	9
2.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.3 Erschließung	
2.3.1 Verkehrsflächen-/Straßen- und Wegenetz	9
2.3.2 Ruhender Verkehr/öffentliche Parkplätze	10
2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen	11
2.3.5 Flächen für Aufschüttungen	11
2.4 Freiraumgestaltung	
2.4.1 Private Grünflächen, Bepflanzung- und Erhaltungsbindung	12
2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung	
3.1 Bodenordnung	14
3.2 Ver- und Entsorgung/Altlasten	14
3.3 Erschließungskosten (Schätzung)	15
3.4 Immissionsschutz	16
3.5 Auswirkungen der Planung auf die Belange von Betroffenen	16
3.6 Flächenbilanz	16
4. Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
4.1 Hinweise	17
4.2 Örtliche Bauvorschriften	18

Anlagen:

- Anlage 1 - Flächennutzungsplan/Ausschnitt M. 1:10.000
- Anlage 2 - Landschaftsplan/Ausschnitt M. 1:10.000
- Anlage 3 - Kurgebietsabgrenzungskarte/Ausschnitt M:20.000
- Anlage 4 - Abstandserlaß und Abstandsliste 1990

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 30.08.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 "Am Hagenblech" im Stadtteil Winterberg beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 7,1 ha großen Plangebietes (GE-Gebiet "Am Hagenblech") ist in einem Grundkartenausschnitt M. 1:5000 (siehe Titelblatt-Verkleinerung) zeichnerisch dargestellt, die Grenzen des GE-Baugebietes sind im B-Planentwurf gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Winterberg und wird im Westen durch die B 480 (neu) von dem vorhandenen bzw. erschlossenen GE-Gebiet "Remmeswiese" und im Osten durch die vorhandene Bundesbahnlinie Winterberg nach Nuttlar/Bestwig von den Siedlungsgebieten "Am Dumel" + "Orkestraße" getrennt. Das Gebäude des GE-Gebietes hat von dem im Westen gelegenen bereits ausgebauten Knotenpunktes an der B 480 teilweise ein starkes Gefälle nach Osten und Südosten.

1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel

In dem verkehrsgünstig an der B 480 (neu) / Kreuzungszufahrt zum GE-Gebiet "Remmeswiese" gelegenen Planbereich bestehen bereits sieben Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art (Tiefbau z. B. Containerdienst, Fuhrunternehmen, Bauschlosserei, Bauunternehmen, Installationsbetrieb - Haustechnik, Heizung, Lüftung + Sanitär-, Schlachthaus, Schraubenfabrik). Durch den Neubau der B 480 ist der im Nordwesten gelegene bisherige Bundesstraßenabschnitt (ca. 325 m Länge) als Stadtstraße (Erschließungsstraße) abgestuft worden. Dieser Straßenabschnitt kann jetzt beidseitig als Erschließungsstraße für die nordwestlich + südöstlich angrenzenden Grundstücke (Betriebsgrundstücke) genutzt werden.

Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen, um

- * insbesondere beidseitig der Straße "Am Hagenblech" gelegene noch unbebaute Flächen für die Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu stellen;
- * Ausschließung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soweit diese ein innenstadtschädliches (zentrenschädliches) Warenangebot führen, damit nicht die Funktion der Innenstadt als Einzelhandelszentrum nachteilig beeinträchtigt wird.
- * die sich bisher ohne ordnende Bauleitplanung an verschiedenen Stellen angesiedelten Gemengelagen hinsichtlich der Nutzungsartenabgrenzung so zu entwickeln, daß eine Konfliktschärfung vermieden wird.

1.3. Flächennutzungsplan, Anpassung an die Ziele der Raumordnung u.

----- Landesplanung -----

Der seit 10.04.1983 wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Stadt Winterberg stellt für den Bereich des Plangebietes "Am Hagenblech" gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar - siehe Anlage 1, F-Planausschnitt M. 1 : 10.000 -. Der B-Plan Nr. 23 "Am Hagenblech" ist aus dem wirksamen F-Plan entwickelt, weil beabsichtigt ist, die Art der baulichen Nutzung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen als "Gewerbegebiet" (G-Gebiet) - gem. § 8 BauNVO '90 - gegliedert festzusetzen (Entwicklungsgebot - § 8 Abs. 2 BauGB).

Im seit September 1979 gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Hochsauerlandkreis, ist der Planbereich "Am Hagenblech" als Gewerbeansiedlungsfläche vorgesehen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.4 Landschaftsplan

Für einen Großteil des Stadtgebietes Winterberg besteht der seit 23.07.1983 rechtskräftige Landschaftsplan (LP) "Winterberger Hochfläche". Dieser LP gilt nach § 16 Abs. 1 des LG (Landschaftsgesetz i. d. F. d. Bekanntmachung vom 26.06.1980) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Der Bereich des B-Plangebietes Nr. 23 "Am Hagenblech" liegt außerhalb des v.g. LP - siehe Anlage 2, LP-Ausschnitt M. 1:10.000 -.

1.5 Kurgebietsabgrenzung

Mit Erlaß vom 09.01.1980 hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen gem. Kurortengesetz vom 08.01.1975 den Geltungsbereich des Kurgebietes in den Stadtteilen Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen festgesetzt. Für die genannten Stadtteile wird dort die Artbezeichnung "staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" geführt.

Der Bereich des B-Plangebietes Nr. 23 "Am Hagenblech" liegt außerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Kurgebietes von Winterberg - siehe Anlage 3, Kurgebietsabgrenzungskarte (Ausschnitt) M. 1:25.000 -. Nach der Kurorteverordnung (KOVO) vom 21.06.1983 (gemäß § 1 bis § 4) und dem Anerkennungserlaß vom 09.01.1980 werden an die Stadt Winterberg bei der Realisierung der Bauleitplanung besondere Anforderungen gestellt. Die Bauleitplanung muß das Kurgebiet gegen nachteilige Einwirkungen auch von außerhalb gelegenen oder betriebenen Anlagen wirksam schützen (§ 2 Abs. 2 KOVO).

Um den Belangen der ca. 75 m östlich des Plangebietes verlaufenden, festgesetzten Kurgebietsabgrenzung und des Immissionsschutzes allgemein Rechnung zu tragen, werden die im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereiche gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen - unter Beachtung des "Abstandserlasses" vom 08.05.1990 - gegliedert.

1.6 Beteiligung der Bürger

Das nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Unterrichts- und Erörterungsverfahren der Bürger zu der anstehenden Aufstellung des B-Planes Nr. 23 "Am Hagenblech" hat am 25.06.1991, im Stadtteil Winterberg, stattgefunden. Eine Änderung des B-Planentwurfes ist nach der durchgeführten Unterrichtung und Erörterung nicht erforderlich.

1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die von der B-Planaufstellung für das Gebiet "Am Hagenblech" berührt werden können, wurden im Oktober/November 1991 + April 1992 beteiligt. Zusätzlich fand am 24.04.1991 eine Planungsbesprechung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Arnshausen statt, die hierbei vorgetragene Empfehlungen sind bei der Abfassung der Festsetzungen für "Art und Maß der baulichen Nutzung" berücksichtigt worden. Die weitere Beteiligung der TÖB erfolgte im Rahmen des Planoffenlegungsverfahrens.

1.8 Verfahrensablauf bzw. -stand, Rechtsgrundlagen

14.08.1990	-	Aufstellungsbeschluß
25.04.1991	-	Entwurfsberatung, Billigung des erarbeiteten B-Planentwurfes und Anordnung des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens sowie Beteiligung der TÖB
25.06.1991	-	frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
22.10.1991	-	Beteiligung TÖB, soweit diese von der Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 1 BauGB)
07.04.1992	-	erneute Beteiligung zweier TÖB
30.04.1992	-	Offenlegungsbeschluß
20.05.1992	-	TÖB benachrichtigt, daß Offenlegung erfolgt
03.06.1992 bis 06.07.1992	-	Offenlegung

Rechtsgrundlagen

BauGB '86	-	Baugesetzbuch von 1986	i.d.z.Zt.g.F.
BauNVO '90	-	Baunutzungsverordnung von 1990	i.d.z.Zt.g.F.
PlanzV '90	-	Planzeichenverordnung von 1990	i.d.z.Zt.g.F.
BauO NW '84	-	Bauordnung NW von 1984	i.d.z.Zt.g.F.
GO NW	-	Gemeindeordnung NW von 1984	i.d.z.Zt.g.F.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorbemerkung: Der Entwurf dieses B-Planes ist von der Planungsabteilung des städtischen Bauamtes nach den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanzV '90) erarbeitet worden. Eine gewisse Besonderheit bei jedem nach der PlanzV erstellten B-Planentwurf besteht darin, daß dort in der Regel im wesentlichen die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Lage und Führung der Erschließungsflächen bzw. -wege und der Parkplätze (Stellplätze), die Frei- bzw. Grünflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtungen) festgesetzt sind. Einzelheiten über Größe und Form der späteren Bauvorhaben können den B-Planentwürfen in der Regel nur in beschränktem Umfang entnommen werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiet) gem. § 8 BauNVO '90 -gegliedert-

Die im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereiche werden in Anwendung der Regelungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um den Belangen des Immissionsschutzes und der vorh. Kurgebietsabgrenzung Rechnung zu tragen. Grundlage für diese Gliederung ist der "Abstandserlaß '90" (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - MBL NW Nr. 32 vom 08.05.90, S. 504 -) /siehe Anlage 4, Abstandserlaß und Abstandsliste 1990 /.

Nach der Abstandsliste 1990 erfolgt die Einstufung der zulässigen Betriebe und Anlagen nach ihrem Störgrad. Die zugrunde gelegten Schutzabstände beziehen sich auf die vorhandene Wohnbebauung, Mi-Gebiet im Süden, Südwesten und Osten sowie der WA-Gebiete im Osten außerhalb des Plangebietes Nr. 23 "Am Hagenblech". Danach ergeben sich grundsätzlich zwei Zonen unterschiedlich zulässiger Störgrade für bestehende und anzusiedelnde Betriebe:

GE¹: Betriebe mit einem Abstandserfordernis zur Wohnbebauung von mindestens 100 m.

Der Bereich erfaßt die 3 vorhandenen Bauhöfe (Handwerksbetriebe) auf den Flurstücken Nr. 135 + 99, 100, 103; sowie den vorh. Schlossereibetrieb auf dem Flurstück Nr. 102; die als Nr. 193 + 181 der genannten Abstandsliste '90 in diesem Bereich zulässig sind.

In den als GE² + GE³ bezeichneten Bereichen sind außer den im GE¹ zulässigen Betriebsarten noch die vorhandenen Betriebe (Schraubenfabrik und Schlachthaus) Nr. 98 + 69 der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig.

Die vorhandene topographische Lage und die Trennung der beiden Betriebsanlagen durch das im Osten vorgelagerte, breite Bu-Ba-Gelände und unter Würdigung, daß für die Schraubenfabrik bereits schon 1972 die Genehmigung i.S. des BlmschG erteilt und im Januar 1987 ein erneuter Genehmigungsbescheid ausgestellt wurde, rechtfertigt in der Abwägung diese ausnahmsweise Zulässigkeit. Gleiches gilt für die vorhandene Schlachthausanlage, welche mit Genehmigungsbescheid vom September 1990 die erforderliche Betriebserlaubnis erhalten hat. Beide Betriebsanlagen "genießen" Bestandschutz, haben in den erteilten Erlaubnisbescheiden Auflagenbedingungen zu erfüllen und dürften von daher zu keiner Konfliktverschärfung Anlaß geben. Den als GE³ ausgewiesene Bereich (Schlachthaus) ist östlich noch eine GE⁴ - Baufläche vorgelagert. Eine Bebauung in diesem Bereich dürfte zugunsten des vorhandenen Schlachthauses konfliktmildernd wirken.

GE⁴: Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, d.h. Störradius unter 100 m.

Der Bereich im unmittelbaren Anschluß an die vorh. MI-Wohnbaufläche umfaßt größtenteils die noch unbebauten Grundstücke im Süden des Plangebietes. Der vorh. Installationsbetrieb (Handwerksbetrieb) ist in dieser Zone zulässig.

Die südliche des Plangebietes vorgelagerte MI-Wohnbaufläche ist durch seine "schlauchartige Lage" zwischen dem vorhandenen Bu-Ba-Gelände (im Osten) und der vorhandenen Bundesstraße B 480 (im Westen) städtebaulich schon vorbelastet. Die neu festgesetzte GE⁴-Baufläche auf den Flurstücken Nr. 5/2 + 5/1 (nördlich der vorh. Schraubenfabrik) ist, wegen ihrer Zugehörigkeit zum Betriebsgelände der Schraubenfabrik, städtebaulich zu rechtfertigen.

2.1.2 Ausnahmeregelung

Grundsätzlich wird mit der Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB der Möglichkeit Rechnung getragen, daß die künftig hier angesiedelten Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionschutz treffen. In diesem Falle sind auch Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis nach der Abstandsliste) zulässig.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Umweltverträglichkeit muß diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

Die nach der BauNVO -§ 8 Abs. 3- ausnahmsweise Zulässigkeitsregelung wird in den B-Plan übernommen. Weiterhin können Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nicht innenstadtschädlichen (zentrenschädlichen) Warenangebot, sofern diese nicht einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben die Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen können, ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Regelung soll gewährleistet werden, daß in dem neuen GE-Gebiet "Am Hagenblech" keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die die Kaufkraftentwicklung und die Funktion der Innenstadt (Kernstadt) als Einzelhandelszentrum schwächen bzw. nachteilig beeinträchtigen.

Diese "nicht innenstadtschädliche" Warenangebote betreffen die nachstehend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe (die z. B. aufgrund ihres Flächen- und Stellplatzbedarfes nicht in der Innenstadt von Winterberg unterzubringen sind) wie:

- Möbel, Küchen und Küchengeräte, Holzwaren
- Bau- und Brennstoffe, Heimwerkerbedarf bzw. -material
- Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Sanitär- und Heizungsbedarf
- Garten - und Landwirtschaftsbedarf
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugersatzteile mit -zubehör
- Zweirad, Zweiradersatzteile mit -zubehör.

Des weiteren können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und / mit Ausnahme von KfZ-Handel und KfZ-Zubehörhandel / eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten ausnahmsweise zugelassen werden.

Im GE² + GE³ sind Ausnahmeregelungen wegen des Bestandsschutzes der beiden bestehenden Betriebe getroffen worden.

2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Im B-Planbereich "Am Hagenblech" wird aus städtebaulichen Gründen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, soweit diese ein innenstadtschädliches (zentrenschädliches) Warenangebot führen, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauNVO '90). Aus den zu befürchtenden negativen Folgen für den Stadtkern bei weiterer Dezentralisierung von Einzelhandelsflächen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Versorgungsfunktion des Stadtkernes von Winterberg, sind die "sonstigen Nutzungseinschränkungen" ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele ausgerichtet.

Auf die Regelungen des gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 16.07.1986 (MBL. NW Nr. 60 vom 08.08.1986, S. 1001) betr.: "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben wie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe" wird besonders hingewiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO -

Die zulässige GRZ wird für den größten Teil des Plangebietes mit 0,7 (als Höchstgrenze) festgesetzt.

Gegenüber der Obergrenze nach der BauNVO (§ 17) ist die GRZ um 0,1 bzw. 0,3 reduziert, damit auch in Zukunft im GE-Gebiet des Stadtteiles Winterberg auf den einzelnen Baugrundstücken noch ein gewisser Anteil von Freiflächen verbleiben und so die hiesige, dörflich-ländliche, aufgelockerte Siedlungsstruktur noch zur Geltung gelangt.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) - §§ 16, 20 BauNVO -

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf II (zwei) - als Höchstgrenze -, außer der am nord-östlichen Rand des Plangebietes gelegenen GE₄-Fläche festgesetzt. Für das v.g. GE₄-Gebiet ist wegen der schmalen Grundstückstiefe und der exponierten Lage oberhalb des Bu-BA-Geländeeinschnittes nur I (ein) Vollgeschoß zulässig. Der Begriff "Vollgeschoß" ist in § 2 Abs. 5 BauO NW '84 definiert.

2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO -

Die zulässige GFZ ist mit 1,5 (zweigeschossig) bzw. 0,5 (eingeschossig) - als Höchstgrenze - festgesetzt und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen und Darlegungen in den Punkten 2.2.1 + 2.2.2 (GRZ + Z).

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH) - §§ 16, 18 BauNVO -

Für die Geltungsbereiche der einzelnen GE-Gebiete sind die Traufhöhen (TH) - als Höchstgrenzen -, unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse und der zugeordneten Erschließungsstraße, sowohl berg- als auch talseitig im B-Plan festgesetzt (z. B. TH₂ = 5,0 m oder TH₁ = 8,0 m).

Bezugspunkt ist Oberkante Fahrbahn (OKF) der zugeordneten Erschließungsstraße - in der Regel Mitte der Straßenfront des betroffenen Baugrundstückes - welcher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Stadt Winterberg (Bauamt) angegeben bzw. bestimmt wird. Die im B-Plangebiet festgesetzten max. Traufhöhe ($TH^1 + TH^2$) können im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden.

2.2.5 Bauweise - § 22 BauNVO -

Der Bau von größeren (längeren) Betriebshallen macht es erforderlich, die abweichende (a) Bauweise zuzulassen, um trotz grundsätzlich festgesetzter offener Bauweise auch Baukörper von über 50 m Länge zu ermöglichen.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem durchschnittlichen Abstand von 3,0 bzw. 5,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, relativ großzügig, innerhalb von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, um die individuellen Nutzungsmöglichkeiten flexibel zu halten. Der jeweils erforderliche Grenzabstand soll jedoch eine ausreichende Grüngestaltung (siehe Pkt. 2.4) sicherstellen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrsflächen/Straßen- und Wegenetz

Durch die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird das Plangebiet erschlossen. Die Gestaltung des Straßenraumes (z. B. Fahrbahnbreite, Gehwegenanlagen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen oder Mischflächen usw.) wird vom Rat der Stadt als Straßenbaulastträger im Rahmen der Merkmale einer endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen (§ 9 der Erschließungs-Beitragssatzung der Stadt Winterberg in der jeweils gültigen Fassung - ggfls. durch Abweichungssatzung -) festgelegt.

Das Plangebiet wird ab dem vorhandenen und ausgebauten Straßenknoten B 480 / Remmeswiese / Hagenblech über die vorhandene Straße "Am Hagenblech" (ehemaliger B 480 Straßenabschnitt) erschlossen. An der Westseite des Plangebietes verläuft die ausgebaute Bundesstraße B 480. Dieser Straßenabschnitt liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 FStrG), entlang der B 480 nicht errichtet werden.

Dieser erforderliche 20 m-Abstand (anbaufreie Zone) ist bei der Festsetzung der Baugrenzen im B-Plan berücksichtigt worden, gleichzeitig ist für diese anbaufreie Zone entlang der Grenze zur ausgebauten B 480 als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" im B-Plan festgesetzt.

Die Zu- und Ausfahrt in bzw. aus dem GE-Gebiet "Am Hagenblech" - vornehmlich mit LKW's (Zu- und Abhollieferanten) soll über den nördlichen Teil der vorhandenen Erschließungsstraße, über den ausgebauten Knotenpunkt an der B 480, erfolgen. Um die am Südrand des Plangebietes vorhandene Wohnhausbebauung nicht durch den entstehenden LKW-Schwerlastverkehr innerhalb des Plangebietes zu beeinträchtigen, ist im Bereich der vorhandenen Talmulde (nördlich des vorh. Bachlaufes) eine Wendeschleife für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) ausgewiesen. Nach einem entwickelten Erschließungskonzept, soll die ab Südrand des Plangebietes verlaufende Wohnstraße, mit Anbindung an den Innenstadtbereich (Untere Pforte), nicht durch den Gewerbeverkehr belastet werden (öffentl. Belange).

Innerhalb der im B-Plan festgesetzten "Verkehrsflächen" (GE-Bereich 12,0 bzw. 9,50, im Süden 8,00 m Breite) ist die gewählte Straßenraumaufteilung im GE-Gebiet mit 6,0 bzw. 6,50 m Fahrbahnbreite, einseitiger Fußweg mit 2,0 m Breite teilweise einseitigen Parkstreifen mit 2,50 m Breite und einem bis 1,0 m breiten Bankettstreifen verkehrsgerecht zu realisieren; im Übergangsbereich zur im Süden angrenzenden Wohnbebauung soll die Fahrbahn mit 5,0 m bzw. 5,5 m der einseitige Fußweg mit 1,50 m gestaltet werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Fußwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) verbinden einerseits die GE-Flächen zueinander und andererseits wird im Norden des Plangebietes eine direkte Verbindung zur freien Landschaft über den Knoten B 480/L 740/K 50 geschaffen.

Wegen der topographischen Verhältnisse (hängiges Gelände) innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich für die Herstellung bzw. Erhaltung des Straßenkörpers Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB); die betroffenen Flächen sind im B-Plan zeichnerisch dargestellt. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß die dort genannten Maßnahmen nicht dauernd als Verkehrsflächen benötigt werden, die Maßnahmen stellen aber Eingriffe in die den Verkehrsflächen benachbarten Grundstücke dar. Die Erforderlichkeit dieser Regelung trägt dem Interesse der Eigentümer von angrenzenden Grundstücken Rechnung, da hier die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt und eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf ihren Baugrundstücken vermieden wird.

2.3.2 Ruhender Verkehr (öffentliche Parkplätze)

Für den "ruhenden Verkehr" ist entlang der Erschließungsstraße "Am Hagenblech" an 2 Stellen jeweils ein ca. 65 m langer Längsparkstreifen vornehmlich für LKW's - und südlich der festgesetzten Wendeschleife ein öffentlicher Parkplatz für ca. 20 PKW-Stellplätze geplant.

Weitere Parkplatzausweisungen (Stellplätze für Kfz) werden innerhalb des Plangebietes nicht für erforderlich gehalten. Auf die Vorschriften des § 47 der BauO NW - Stellplätze und Garagen - wird besonders hingewiesen (Stellplatzpflicht der Grundstückseigentümer).

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Winterberg ist an das Bundesbahnnetz Winterberg/Bestwig angeschlossen, ebenso an das bestehende Busliniennetz der Bu-Ba (Westfalenbus) und der Regionalverkehrs GmbH Ruhr-Lippe; Haltestellen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorgesehen, Einrichtungen dieser Art sind möglich.

2.3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. -leitungen

Das GE-Gebiet "Am Hagenblech" wird durch bereits überwiegend (außer nordwestlicher Bereich) vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser) der jeweils zuständigen Fachunternehmen ver- oder entsorgt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Gas-Druckstation der Westfälischen Ferngas Gesellschaft (WFG). Diese Fläche ist als Versorgungsfläche "Gas" gekennzeichnet und festgesetzt.

Südlich des vorhandenen Bachlaufes (Talmulde) ist für den noch zu bauenden, bereits durch den ZEP-Winterberg Nord genehmigten Rückstaukanal (Abwasserbehandlungsanlage) die erforderliche Entsorgungsfläche -Abwasser- im B-Plan gekennzeichnet und festgesetzt. Die Grundstücksfläche steht z. Zt. noch im privaten Besitz und muß von der Stadt Winterberg, als Betreiber der Abwasserbehandlungsanlage, erworben werden. Der Standort und die Höhenlage des v.g. Rückstaukanals ist durch den bereits im Zuge des Baues der Wasserversorgungs - Hauptleitung erstellten bzw. geschaffenen Durchpressungsstollen, unter den vorhandenen Gleiskörpern der Deutschen Bundesbahn, als Zwangspunkt vorgegeben.

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden, privatrechtlich geregelten Leitungsrechten für Wasser, Kanal und Gas sind im B-Plan übernommen, gekennzeichnet und mit "Leitungsrechten zu belastende Flächen" zugunsten der Erschließungsträger, festgesetzt.

2.3.5 Flächen für Aufschüttungen

Im Bereich der festgesetzten Entsorgungsflächen "Abwasserbehandlungsanlage - Kanalstauraum" und der südlich hiervon angrenzende Bereich der vorhandenen Böschungfläche auf dem Flurstück Nr. 96 ist zur entsprechenden Gewerbenutzung des Baugrundstückes die Aufschüttung mit überschüssigem nicht kontaminierten Boden (aus Baugruben oder Straßenbaumaßnahmen) festgesetzt. Diese Aufschüttung ist zur Abdeckung des technisch erforderlichen Rückstaukanales mit Überlaufleitung einerseits erforderlich, weil dadurch das v.g. Entsorgungsbauwerk nicht zusätzlich "tief vergraben" werden muß, andererseits wird durch die Aufschüttung das Flurstück Nr. 96 der Höhenlage der angrenzenden Straße "Am Hagenblech" angepaßt.

2.4 Freiraumgestaltung

Als gestalterisches Ziel sind und als Ausgleich für die weitere bauliche Inanspruchnahme der z. Zt. noch unbebauten Flächen im Plangebiet soll eine möglichst intensive Eingrünung des Gewerbegebietes erreicht werden. Auf die geltenden Vorschriften des § 9 BauO NW wird besonders hingewiesen. Im B-Plan sind "grünordnerische Festsetzungen" getroffen worden, um so die Gestaltung und Einfügung des GE-Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Diese "grünordnerischen Regelungen" einschließlich der zeitlichen Fixierung wird aus Erfahrungsgründen, bezogen auf die Ortsrandlage des GE-Gebietes, für erforderlich gehalten. Eine sorgfältige Grüngestaltung des GE-Gebietes bedeutet gleichzeitig auch ein werbewirksames Image für die Gewerbebetriebe, abgesehen von der ökologischen Notwendigkeit.

2.4.1 Private Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung bzw. Erhaltungsbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b

Entlang der ausgebauten B 480 im nord-westlichen Bereich des Plangebietes ist durch den Baulastträger "Bund" (soweit die Straßentrasse im Einschnitt verläuft) eine ca. 7,0 m breite Grünfläche mit gemischter Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern/Hecken, in Verbindung der Straßenböschungsbegrünung, angelegt worden. Dieser im Plangebiet liegende Grünstreifen ist im B-Plan übernommen und als Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt worden.

Im Norden des Plangebietes ist die Fläche (ca. 1.200 m²) der ehemaligen Bundesstraßentrasse einschließlich der verbleibenden Freifläche bis zum Bu-Ba-Einschnittsgelände als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschl. der Anlage eines etwa 1,50 m hohen Blendeschutzwalles, festgesetzt worden. Innerhalb der festgesetzten Grünstreifenflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze i. S. v. §§ 14 + 12 BauNVO nicht zulässig. Der v.g. Grünstreifen entlang der B 480 stützt gleichzeitig optisch das im B-Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot.

Entlang der Erschließungsstraße wird eine 2,0 m breite Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen festgesetzt. Ob es sich dabei z. B. um eine dichte optische Schutzpflanzung (zur Abschirmung ungeordneter Lagerflächen) oder um gestaltete Grünflächen mit Baum- und Buschgruppen handelt, ist je nach eigener Einschätzung und Situation des Grundstückseigentümers (d. h. optischer Eindruck der Anlage) durchzuführen. Betriebsbedingte Ausnahmen (Grundstückszufahrten u. ä.) sind zugelassen. Notwendige Einzäunungen sind erst hinter der Eingrünung zulässig.

Auch zu den Nachbargrundstücken soll eine 2,0 m breite, d. h. insgesamt 4 m breite Eingrünung erfolgen, um eine Vernetzung der Grünsubstanz zu erreichen. Zur Gestaltung von privaten Stellplatzanlagen wird festgesetzt, daß diese mit mindestens einem großkronigen (standortgerechten) Laubbaum je 5 Stellplätze zu begrünen sind.

Insgesamt sollen pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 (ein) standortgerechter Baum - welche aus betrieblicher Sicht an günstiger Stelle stehen - und zusätzlich ist im Abstand von ca. 1,0 m zur im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) pro ca. 15 m Straßenfront ein hochstämmiger (standortgerechter) Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung soll vermeiden, daß sich die Eingrünung nicht nur auf "niedrige Zierpflanzen" beschränkt.

Zur Sicherung der Durchführung der Pflanzbindung wird für den B-Planbereich ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB erlassen, wonach spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes bzw. für die derzeit noch unbebauten Grundstücke im ersten Jahr nach dem Errichten des 1. Baukörpers bzw. baulichen Anlagen auszuführen sind bzw. die Realisierung der Eingrünung gewährleisten soll.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen (u.a. auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan (Grünordnungsplan) darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Als "zu erhalten" sind 5 Bäume (Ebereschen) entlang der vorh. Erschließungsstraße "Am Hagenblech" (im Norden des Plangebietes - vor den Flurstücken Nr. 189, 100 + 99), sowie je 1 Baum im Südwesten des Plangebietes (auf den Flurstücken Nr. 196 + 229) im B-Plan gekennzeichnet und festgesetzt. Weiterhin ist das vorh. Gewässer mit Grabenböschungen im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 229 + 191, als Bindung für die Erhaltung von Gewässern, festgesetzt.

Der Ufer- bzw. Böschungsbereich des im südlichen Planbereich vorhandenen Bachgrabens soll in Verbindung mit der Grüngestaltung der städtischen Entsorgungsanlage "Kanalstauraum" ordnungs- bzw. landschaftsgerecht erfolgen.

Entsprechend der Stellungnahme des STAWA-Hagen v. 29.07.1992 wird an der Südseite des vorhandenen Fließgewässers (Bach - Flurstück Nr. 6 + 7) ein ca. 3 m breiter Gewässerrandstreifen - als Entwicklungsfläche - festgesetzt. Die vorgesehene Aufschüttungsfläche darf hiernach erst im Abstand von 3 m - ab der Mittelwasserlinie - mit dem Böschungsfuß beginnen.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Flurstückes Nr. 171 (im Norden des Plangebietes) ist eine ca. 90 m lange und ca. 10 m breite Hecke vorhanden, die mal als Windschutzhecke entlang der ehemaligen Provinzialstraße/B 480 angepflanzt wurde. Nach den Festsetzungen des B-Planes wird dieser Heckenstreifen "als überbaubare Fläche" verplant um so dieses ca. 7.000 m² große Flurstück Nr. 171, bedingt durch seine bereits vorhandene ordnungsgemäße Erschließung, einer gewerblichen Bebauung zuzuführen.

Unter Würdigung der durch den neuen Straßenverlauf der B 480 erfolgten Grünstreifenanpflanzung in Verbindung der ausgeführten (angrenzenden) Böschungsbepflanzung und der zusätzlich festgesetzten Pflanzbindungen für ca. 1.200 m² großen Fläche im Norden des Plangebietes - Teile der Flurstücke Nr. 172 und 228 / ehemals Wegeflächen / - wird dieser "Eingriff" als Ausgleich (Abwägungsbelang) angesehen und für gerecht "abgewogen" betrachtet.

Die gewerbliche Nutzung des ca. 7.000 m² großen Flurstückes Nr. 171 wird aus städteplanerischer Sicht und wegen der vorhandenen Erschließung höher bewertet als die vorh. ca. 900 m² große Heckenfläche, welche bereits durch die erfolgte Ersatzanpflanzung im Westen und Norden des Flurstückes Nr. 171 als ausgeglichen zu betrachten ist. Nach Ansicht und Auffassung des Satzungsgebers wird der gewerblichen Nutzung des bereits erschlossenen v.g. Flurstückes vor einer Inanspruchnahme weiterer Freiflächen bevorzugt bzw. gewichtet.

3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung

3.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind innerhalb des Plangebietes (im öffentl. Interesse) nicht erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Winterberg (Hochbehälter "Bremberg + Dumel" in Winterberg).

Die Stromversorgung wird von den VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund) sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die WFG (Westfälische Ferngas AG, Dortmund).

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der DP (Deutschen Bundespost - TELEKOM) verlegt, betrieben und unterhalten.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird ohne Vorklärung im Mischsystem durch städt. Kanalleitungen der städt. Kläranlage in Elkeringhausen zur Abwasserreinigung zugeleitet (siehe ZEP-Winterberg Nord - Genehmigungsverfügung des RP Arnsberg vom 28.01.1988, Az.: 54.2.7.958.048.0). Der Bau des geplanten "Rückstaukanals" (im Süden des Plangebietes) ist nach der Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes vom 29.03.1990 (Verfg. RP Arnsberg vom 27.12.1990) unter Ziffer 2.2.9 der Liste A - Kernstadt Winterberg Nord - im Jahr 1994 vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll und organischen Abfall getrennt) erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrage der Stadt Winterberg und wird an der Müllumschlagestation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung übergeben, ebenso Sperrmüll. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung. Altpapier und Sondermüll werden im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und/oder entsorgt.

Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg noch keine Deponie.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch private Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub als auch Bauschutt endzulagern. Im Stadtteil Winterberg werden zur Reaktivierung des "Bodensees" (genehmigte Anlage) und zur Auffüllung der Fläche des Kanalstauraumes - innerhalb des Plangebietes - Bodenaushubmassen benötigt.

Altlasten oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Sollten jedoch irgendwelche Altlasten oder Altablagerungen bei Bauarbeiten oder sonstigen Vorgängen auftreten, wird die Stadt Winterberg im Rahmen der Baugesuche im belasteten Bereich die Zurückstellung von Bauanträgen bei der Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises beantragen und durch das Umweltamt des Hochsauerlandkreises veranlassen, daß dieses die Bodenbelastungen erfaßt sowie die erforderlichen Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einleitet und Vorschläge für die Beseitigung der vorgefundenen Altlasten unterbreitet.

3.3 Erschließungskosten (Schätzung)

Für den endgültigen Ausbau ^{Bau} der Erschließungsanlagen (Teilausbau ist vorhanden) im Plangebiet werden nach überschläglicher Ermittlung (Kostenschätzung) folgende Kosten entstehen:

a) Erschließungsstraße "Am Hagenblech" einschließlich Wendeanlage (600 m Länge)	750.000,00 DM
b) Parkplatz + Parkstreifen (ca. 1400 m ²)	150.000,00 DM
c) Straßenentwässerung (ehem. B 480)	150.000,00 DM
d) Fußweg (150 m) u. Erdwall + Anpflanzungen/ Ausgleichsmaßnahmen	50.000,00 DM

geschätzte Erschließungskosten = 1.100.000,00 DM
=====

Nach der z. Zt. gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Winterberg (nach BauGB) trägt die Stadt 10 v.H des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für den Bau des Kanalstauraumes "E 3 Remmeswiese", dessen Standort innerhalb dieses Plangebietes liegt (Entsorgungsfläche), werden lt. Abwasserbeseitigungskonzept v. 20.03.90 Baukosten in Höhe von 750.000,00 DM veranschlagt (geschätzt) - ohne Grunderwerb -.

3.4 Immissionsschutz

Die wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 2.1.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990. Damit wird der Schutz der im Süden und Osten - außerhalb des Plangebietes - vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen zu der am Westrand des Plangebietes verlaufenden B 480.

3.5 Auswirkungen der Planung auf die Belange von Betroffenen

Im Plangebiet liegen drei betriebsgebundene Wohnhäuser (Flurstücke Nr. 97, 103 + 135), die nach den Festsetzungen des B-Planes ausnahmsweise zulässig sind.

Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete sind nicht zu befürchten, da entsprechend der planerischen Ausweisungen (Festsetzungen) im Grenzbereich zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung "nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Belange "Anderer" zu erkennen. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die ohnehin im Ansatz schon vorgeprägte Nutzung innerhalb des Plangebietes ist im allgemeinen öffentlichen Interesse. Von Vorteil für die im Süden angrenzende Wohnhausbebauung ist, daß diese geplante Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes "Am Hagenblech" mit Zu- und Abfahrt über den bereits verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkt an der B 480/Remmeswiese, der Schwerlastverkehr (LKW) nichtmehr dieses Wohngebiet (lt. F-Plan = M-Gebiet) belastet.

3.6 Flächenbilanz

Plangebietsgröße (gesamt) = 7,10 ha - 100 %

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche	GE ¹ + GE ³	= 1,70 ha - 23,94 %
	GE ²	= 1,13 ha - 15,92 %
	GE ⁴	= 0,70 ha - 9,86 %
- nicht überbaubare Grundstücksfläche		= 1,81 ha - 25,49 %
- private Grünflächen		= 0,45 ha - 6,34 %
- Ver- u. Entsorgungsflächen		= 0,23 ha - 3,24 %
- Gewässer		= 0,04 ha - 0,56 %
- öffentliche Verkehrsflächen		= 1,04 ha - 14,65 %

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Hinweise

- a) Innerhalb des Plangebietes liegen keine Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Winterberg eingetragen sind.
- b) Da die Stadt Winterberg eine Satzung "zum Schutze des Baumbestandes" hat, ist ein entsprechender Hinweis im B-Plan aufgenommen, damit dieser Tatbestand bei Einsicht des B-Planes erkennbar wird.
- c) Der B-Planentwurf enthält den Hinweis, falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, diese unverzüglich bei der Stadt Winterberg (als Untere Denkmalbehörde) oder dem Amt für Archäologie in Olpe anzuzeigen sind. Dieser Hinweis soll dazu dienen, daß die Grundstückseigentümer auf die Meldepflicht (nach dem Denkmalschutzgesetz NW) hingewiesen werden.
- d) Der das Plangebiet von West nach Ost durchquerende Bachgraben ist als "Wasserfläche" - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + § 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.
- e) Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, entlang der B 480 nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG).

In der Stellungnahme der LSBA-Meschede v. 03.08.1992 wird eigens auf diese Vorschrift eingewiesen. Unter Beachtung der Regelungen des § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den B-Plan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Daher ist im B-Plan eine Kennzeichnung (Umgrenzung) der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind nachrichtlich übernommen werden.

- f) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 480 ansprechen, sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 FStrG); ein dauerhafter Blendschutz zur B 480 ist erforderlich, wenn Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen entlang der B 480 errichtet werden (§ 9 Abs. 5 a, §§ 2 + 3 BauO NW).

FStrG

4.2 Örtliche Bauvorschriften - nachrichtliche Übernahme

Die im Bebauungsplan aufgeführten "örtliche Bauvorschriften" (Gestaltungsvorschriften) gem. § 81 BauO NW werden in einer gesonderten Satzung erlassen.

Die Stadt Winterberg hält es für richtig, um in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Straßenbild zu erhalten, baugestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW (Gestaltungsvorschriften) zu treffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden so rechtzeitig als Satzung beschlossen, daß die Bekanntgabe der Satzung mit der Bekanntgabe des Inkrafttretens des B-Planes erfolgen kann. Daher sind die beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften im B-Plan nachrichtlich übernommen worden. Der Inhalt dieser Gestaltungsvorschriften wurde in der Bürgerversammlung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.06.1991 vorgestellt, erläutert und erörtert.

Durch den Erlaß von Gestaltungsvorschriften sollen für die Gebäudeformen die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung die Verwendung heimischer Baustoffe festgelegt werden, damit die zukünftige Bebauung sich in den äußeren Formen und der äußeren Material- und Farbgebung der im Hochsauerland vorhandenen typischen Bebauung annähernd anpaßt (Hinweis: §§ 12, 13 BauO NW).

Ausgearbeitet bzw. aufgestellt:
Stadt Winterberg - Der Stadtdirektor
Bauamt / Planungsabteilung
Az.: 61-26-02/01

Winterberg, im April 1992
und im Oktober 1992

allgemein/Dumel 1.doc