

Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 9 „AM DUMEL“

7. ÄNDERUNG

(Ferienhausgebiet)

im Stadtteil Winterberg

Satzungs-

BEGRÜNDUNG



0 50 100m 250m 500m 750m

ÜBERSICHTSPLAN

Begründung

zur 7. Änderung (Ferienhausgebiet) des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dümel" im Stadtteil Winterberg, Stadt Winterberg
- Verfahrensstand: Satzungsbeschluss -

Gliederung

	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel	2
1.3 Flächennutzungsplan - wirksam seit 10.04.1983 -, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4 Kurgebietsabgrenzung	5
1.5 Landschaftsplan	5
1.6 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	6
1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	6
1.8 Verfahrensablauf bzw. -stand, Rechtsgrundlagen	6
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1 Sondergebiete (SO)	8
2.1.2 Nutzungseinschränkungen	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 19 BauNVO '90 -	9
2.2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO '90 -	9
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) - §§ 16, 20 BauNVO '90 -	9
2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH) - §§ 16, 18 BauNVO '90 -	10
2.2.5 Bauweise - § 22 BauNVO '90	10
2.2.6 überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO '90 -	10
2.3 Erschließung	
2.3.1 Straßen- und Wegenetz	11
2.3.2 Ruhender Verkehr	11
2.3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen	12
2.4 Freiraumgestaltung	
2.4.1 Grünflächen/LBP	12
2.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	12
3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	
3.1 Fragen der Baugestaltung (Nachrichtliche Übernahme der Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW '84)	13
3.2 Hinweise	14
4. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung	
4.1 Bodenordnung	14
4.2 Ver- und Entsorgung/Altlasten	14
4.3 Umweltverträglichkeit	15
4.4 Vorhandene Infrastruktur - Auswirkungen auf die Fremdenverkehrsstruktur	16

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 20.12.1990 beschlossen, zur Realisierung der geplanten Feriendorfanlage der Firma Hapimag, den seit 05.01.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 "Am Dumel" in einem Teilbereich, durch ein förmliches B-Planverfahren nach dem BauGB, zu ändern. Dieser Änderungsbebauungsplan erhält die Bezeichnung "B-Plan Nr. 9 - Am Dumel - 7. Änderung (Ferienhausgebiet)".

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 4,7 ha großen Plangebietes (SO-Ferienhausgebiet) ist in einem Grundkartenausschnitt M. 1:5000 (siehe Titelblatt - Verkleinerung) dargestellt, die Grenzen des SO-Baugebietes sind im B-Planentwurf gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel

Der westliche Teil des gesamten Baugebietes "Am Dumel" wurde bereits 1980/81 (1. Änderung - rechtskräftig seit 30.03.1981) und 1983/84 (3. Änderung - rechtskräftig seit 11.05.1984) durch Änderungsbebauungspläne neu verplant und teils schon mit Wohngebäuden bebaut. Die am West- u. Südrand des Baugebietes "Dumel" vorbeiführende Kreisstraße -K 50 - ist einschließlich Knotenpunkt mit der B 480, sowie des Knotenpunktes "K 50 /Dumel" (Haupterschließungsstraße des Dumelbaugebietes) verkehrsgerecht ausgebaut.

Für den östlichen Teil des Dumelbaugebietes gelten noch die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes "Am Dumel" - rechtskräftig seit 05.01.1972 -. Diese entsprechen nicht mehr der jetzt beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, weil sie mit den derzeitigen Wohnbedürfnissen der einheimischen Bevölkerung und der städtischerseits gewollten Feriendorfanlage der Fa. Hapimag nicht übereinstimmen. Es ist nämlich im noch bestehenden östlichen Bereich des ursprünglichen B-Planes ein Großteil der überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß hier Vorhaben bis 5 Vollgeschosse zugelassen werden müssen oder es sind zwingend Hausreihen oder Hausgruppen festgesetzt. Dementsprechend sind auch die Verkehrsflächen im Plan ausgewiesen. Bei der Plan-aufstellung um 1970 war vorgesehen, dieses Baugebiet "Am Dumel" über Baugesellschaften zügig mit Wochenend- und Ferienwohnungen einschließlich Gemeinbedarfsbauten (wie Schule, Kirche und Läden) zu bebauen. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel ist endgültig aufgegeben worden, mit der Absicht, für einen langfristigen Planungszeitraum in diesem Gebiet den Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken abzudecken. Durch die 1. und 3. B-Planänderung sind hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schon geschaffen worden.

Da aus Kostengründen die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dumel", insbesondere hinsichtlich des Erschließungsausbaues, nur in Abschnitten (Bauabschnitten) durchgeführt werden kann, sind die einzelnen Änderungsabschnitte in Änderungsteilplänen nacheinander aufzustellen. Den Änderungsplänen liegt ein Änderungsgesamtkonzept zugrunde, welches der Rat der Stadt Winterberg beschlossen hat.

Anlaß zur Bebauungsplanänderung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Realisierung einer Ferienhausanlage der Firma Hapimag. Diese soll nach dem bewährten "Hapimag-System" - ein dem Urlaubs-time-sharing vergleichbaren Verfahren - errichtet und genutzt werden. Während jedoch das echte "Urlaubs-time-sharing" Wohnrecht für ein bestimmtes Appartement zu einem festgesetzten Zeitpunkt beinhaltet, bietet das Hapimag-Verfahren ein Wohnrecht weltweit in allen gesellschaftseigenen Anlagen und zu individuell gewünschten Zeiten. Nach einem Punktesystem verbringen die Partner (Stand 31.12.1990 = ca. 75.000 Partner) ihren Urlaub nach freier Wahl an über 40 Urlaubsorten in Europa und Übersee. Die Ferienanlagen der Fa. Hapimag befinden sich in Großbritannien, Dänemark, Schweiz, Frankreich, Spanien, Italien, Türkei, Griechenland, Finnland, Schweden, USA, Österreich und Deutschland. Die Anzahl der Ferienwohnungen beträgt nach dem Stichtag 31.12.1990 = 2.377. Die Hapimag-Ferienanlagen bleiben im Eigentum der Aktiengesellschaft. Diese werden gewerblich betrieben und durch die eigene Organisation verwaltet und unterhalten. Das Wohnrecht in den Hapimag-Ferienanlagen steht nur den Hapimag-Partnern zu.

Zur Zeit gibt es mehr Hapimag-Aktionäre und Wohnplaninhaber als Wohnungen. Dies bedeutet, daß die in Winterberg geplante Anlage ausschließlich für Interessenten geplant und gebaut werden soll, die bereits Hapimag-Aktionäre sind. Zu den bereits vorhandenen Übernachtungsbetrieben in Winterberg und Umgebung wird keine Konkurrenzinitiative geschaffen.

Mit dem Änderungs-B-Plan werden folgende allgemeine Planungsziele verfolgt:

- a) das im rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 "Am Dumel" in dem Änderungsbereich festgesetzte "Reine Wohngebiet (WR)" soll in ein "Sondergebiet (SO)", welches der Erholung dient - Ferienhausgebiet - (Modell Hapimag) umgewandelt werden;
- b) Winterberg ist staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort, seine herausragende Mittelgebirgslage innerhalb der überregional bedeutsamen Fremdenverkehrsregion des Hochsauerlandkreises und die vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen - vielfältige Wintersportanlagen, sowie eine Anzahl von witterungsunabhängigen Freizeiteinrichtungen (ganzjährige Nutzung wird garantiert) -, prädestinieren Winterberg als Standort für eine Ferienhausanlage Modell "Hapimag";

1.3 Flächennutzungsplan, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Stadt Winterberg sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Am Dumel" als Wohnbauflächen dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln - Entwicklungsgebot -. Der Rat der Stadt Winterberg hat am 30.08.1990 beschlossen, um der bestehenden Nachfrage nach einer Sonderbaufläche für die Errichtung einer Ferienhausanlage (§ 10 Abs. 4 BauNVO '90) zwecks Stärkung der Fremdenverkehrsstruktur im heilklimatischen Kurort Winterberg begegnen zu können, den bestehenden F-Plan durch ein 13. Änderungsverfahren, zur Erlangung des neuen Planungszieles, zu ändern. Diese 13. F-Planänderung bezieht sich auf das Gebiet, für das die 7. B-Planänderung des bestehenden B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" durchgeführt (aufgestellt) wird. Mit Bericht vom 12.09.1990 wurde die Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten Arnsberg um die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 LPlG zu der beabsichtigten 13. F-Planänderung gebeten. Nach einem am 24.01.1991 bei der Bezirksplanungsbehörde in Arnsberg stattgefundenen Erörterungsgespräch gem. § 20 Abs. 3 LPlG und einem am 20.02.1991 vorgelegten Ergänzungs- bzw. Informationsbericht, hat die v.g. Behörde mit Verfügung v. 07.06.1991 die Anpassung der geplanten F-Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit nachstehend wiedergegebenem Wortlaut bestätigt:

"Nach eingehender Prüfung der von Ihnen nachgereichten Unterlagen, insbesondere unter fremdenverkehrswirtschaftlichen Gesichtspunkten, bin ich zu der Überzeugung gekommen, daß durch die geplante Feriendorfanlage der Firma Hapimag keine nachteiligen Auswirkungen auf die Fremdenverkehrsstruktur des Raumes Winterberg/Hochsauerland zu befürchten sind."

Aufgrund des besonderen Nutzungskonzeptes wird durch diese Anlage ein neuer Besucherkreis erschlossen werden. Ferner dürfte durch die gleichmäßige Belegung der Anlage über das Jahr hinweg eine Saisonverlängerung bewirkt werden, wodurch wiederum eine bessere Auslastung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu erwarten ist.

Daher bestätige ich die Anpassung der geplanten FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung".

Durch diese landesplanerische Anpassungsbestätigung entspricht die Umwandlung des Wohnbauflächenbereiches im Baugebiet "Am Dumel" in einen Sonderbauflächenbereich - Ferienhausgebiet gem. § 10 (1+4) BauNVO '90 - einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die 13. F-Planänderung und die 7. B-Planänderung des bestehenden B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" erfolgen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Somit ist entsprechend des erreichten (durchgeführten) Verfahrensstandes anzunehmen, daß die 7. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB) - siehe Anlage 1, F-Planausschnitt/13. Änderung, M. 1:10.000 -.

Im Landesentwicklungsplan I/II (LEP I/II vom 01.05.1979) ist Winterberg als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohner im Mittelbereich; im LEP III (vom 15.09.1987) ist der gesamte Bereich der Stadt Winterberg als "Erholungsgebiet" dargestellt. Nach den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP von 1979) - Teilabschnitt Hochsauerland - ist Winterberg als überregionaler Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (FES) mit der Hauptfunktion der Ganzjahreserholung, für die angrenzenden Gebietseinheiten und des Ballungsraumes, ausgewiesen (siehe Ziele Nr. 69 bis 71 + Nr. 75).

1.4 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 darf die Artbezeichnung "staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" geführt werden.

Der Bereich des B-Plangebietes Nr. 9 "Am Dumel" liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Kurgebietes von Winterberg - siehe Anlage 3, Kurgebietsabgrenzungskarte (Ausschnitt) M. 1:25.000 -. Nach der Kurorteverordnung (KOVO) vom 21.06.1983 und dem Anerkennungserlaß vom 09.01.1980 werden an die Stadt Winterberg bei der Realisierung neuer Baugebiete besondere Anforderungen gestellt.

So soll die Bebauung im Kurgebiet dem Charakter der Landschaft und des Ortsbildes angepaßt und durch vorwiegend aufgelockerte Bauformen geprägt und von Ruhe- und Grünzonen durchzogen sein. Für die geplante Ferienhauswohnanlage werden die v.g. Anforderungen beachtet.

1.5 Landschaftsplan

Für einen Großteil des Stadtgebietes Winterberg besteht der seit 23.07.1983 rechtsverbindliche Landschaftsplan "Winterberger Hochfläche". Dieser Landschaftsplan (LP) gilt nach § 16, Abs. 1 des LG (Landschaftsgesetz i.d.F.d. Bekanntmachung v. 26.06.1980) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Der Bereich des B-Plangebietes Nr. 9 "Am Dumel" liegt außerhalb dieses Landschaftsplanes - siehe Anlage 2, LP-Ausschnitt M. 1:10.000 -.

1.6 Beteiligung der Bürger

Das nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Unterrichts- und Erörterungsverfahren der Bürger zu der anstehenden 7. B-Planänderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" hat am 12.08.1991 stattgefunden. Eine Änderung der Planung ist nach der durchgeführten Unterrichtung und Erörterung nicht erforderlich.

1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (TöB), die von der Planung berührt werden können, hat am 12.08.1991 im Rahmen einer Unterrichtung und Erörterung (Anhörungstermin) stattgefunden. Über den Verlauf und die vorgebrachten Anregungen zu den beabsichtigten städtebaulichen Planungen wurde eine Niederschrift gefertigt und den beteiligten TöB zugestellt. In der Ergebnisseniederschrift über den Anhörungstermin vom 12.08.1991 ist vermerkt, daß seitens der beteiligten TöB keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bau der geplanten Ferienwohnanlage vorgetragen wurden. Die von den beteiligten TöB vorgebrachten Anregungen und Hinweise berühren im wesentlichen die Belange der Landschaftsbehörde, der Wasserwirtschaft, des Umweltamtes und des Immissionsschutzes. Sie werden im einzelnen unter den entsprechenden Gliederungsziffern bei der Abfassung der Begründung zum Entwurf der 7. B-Planänderung in die Abwägung eingestellt und behandelt (Gewerbeaufsichtsamt: Immissionen, Verkehr und Spielplatz auf der GTGa; HSK: Wasser, landschaftspflegerischer Begleitplan und Bauordnung).

1.8 Verfahrensablauf bzw. -stand, Rechtsgrundlagen

- 20.12.1990 - Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluß
- 07.06.1991 - landesplanerische Abstimmung (§ 20 LPlG); Anpassung der geplanten 13. F-Planänderung (Ferienhausgebiet) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird durch Regierungspräsidenten Arnsberg bestätigt.
- 18.07.1991 - Entwurfsberatung, Billigung des erarbeiteten B-Planänderungsentwurfes und Anordnung des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie Beteiligung TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 12.08.1991 - Beteiligung TöB im Rahmen eines Anhörungstermines (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 12.08.1991 - frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB), Unterrichts- und Erörterungsverfahren.
- 19.09.1991 - Offenlegungsbeschluß

- 14.10.1991 - ortsübliche Bekanntmachung in der Tageszeitung (WP) und Benachrichtigung der TÖB über die Offenlegung (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 22.10.1991 - Planoffenlegung gem. § 3 Abs. 2. BauGB.
bis
22.11.1991

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 städt. 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 Flächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Lage und Führung der Erschließungswege und der Parkplätze (Stellplätze), sowie die Frei- bzw. Grünflächen festgesetzt sind.

Einzelheiten über Größe und Form der späteren Bauvorhaben können den B-Planentwürfen in der Regel nur in beschränktem Umfang entnommen werden. Der künftige Investor der geplanten Ferienhauswohnanlage "Am Dumel" hat bereits Bauvorentwürfe und einen Freiflächengestaltungsplan entwickelt. Diesen Planentwürfen kann sehr gut entnommen werden, in welcher Form die geplanten einzelnen Bauvorhaben angeordnet werden und die Freiflächengestaltung einschließlich der inneren Erschließungswege erfolgen sollen. In den unter Ziffer 1.6 + Ziffer 1.7 genannten und durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bürger und TÖB wurden die v.g. Planentwürfe mit vorgestellt. Die im B-Planentwurf (7. B-Planänderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel") vorgesehenen Festsetzungen sind an Hand der bekannten Bauentwürfe (Vorentwürfe) usw. entwickelt bzw. erarbeitet worden. Bei Berücksichtigung der bereits entwickelten Baupläne können innerhalb des festgesetzten SO-Ferienhausgebietes ca. 275 Ferienwohneinheiten (WE) in 13 Hausgruppen mit 47 Gebäudeeinheiten verwirklicht/errichtet werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen, gem. § 10

Abs. 2 + 4 BauNVO '90

Der B-Planentwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet - vor. Nach § 10 Abs. 2 BauNVO '90 sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Entsprechend dieser Norm wird, unter Beachtung der Eigenart der Gebiete, eine Gliederung der im Plangebiet liegenden Bauflächen in SO¹ - SO² - SO³ + BN-Gebiete vorgenommen mit der Bestimmung, daß hier Ferienhäuser, zentrale Einrichtungen für die Verwaltung und die Versorgung der Ferienwohnanlage sowie die damit räumlich zusammenhängenden Anlagen und Einrichtungen für Erholung und Freizeit und eine Tiefgarage zulässig sind.

Im SO¹-Gebiet sind nur Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im SO²-Gebiet soll das zentrale Empfangsgebäude zulässig sein. Hier können zur Grundversorgung der Anlage errichtet werden:

- ein Restaurant
- Räume für ein Hallenbad und Räume für die Freizeitgestaltung
- Personalwohnungen

Im SO³-Gebiet soll das Versorgungsgebäude errichtet werden. Es dient der Unterbringung der zur Versorgung des SO-Ferienhausgebietes unbedingt notwendigen Anlagen und Einrichtungen:

- Waschsalon
- Fahrrad- und Skiverleih
- Cafe
- Eingang zur Tiefgarage und Aufgang zu den Spielflächen
- Personal- und Ferienhauswohnungen
- ein kleiner SB-Markt

In dem BN-Gebiet ist eine "landschaftsschonende" Tiefgarage geplant mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wirtschaftshof und Hausmüllsammelstelle. Auf der Geländeoberfläche über der Tiefgarage wird eine private Grünfläche für das gesamte SO-Gebiet festgesetzt, auf der Spielplätze im Sinne des § 9 (2) BauO NW und kleinere Freizeiteinrichtungen wie "Schach- und Boccia - Mensch ärgere Dich nicht" und Ähnliches angelegt werden können. Diese Anlagen sind im WR-Gebiet zulässig - vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.12.1986, BauR. 4/87.

2.1.2 Nutzungseinschränkungen

Wegen der Eigenart des Baugebietes und nach der Plankonzeption ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen innerhalb des SO¹-Gebietes nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO '90). Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im SO¹-Gebiet unzulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind im genannten SO-Gebiet, wegen der Eigenart und Struktur des Baugebietes, ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 19 BauNVO '90 -

Die zulässige GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,35 - als Höchstgrenze - festgesetzt. Gegenüber der Obergrenze nach der BauNVO '90 ist die GRZ um 0,05 reduziert, damit innerhalb des Ferienhausbereiches noch genügend Freiflächen verbleiben. Die Reduzierung der GRZ ist städtebaulich gewollt, weil dadurch eine aufgelockerte, ländliche und kurortgerechte Siedlungsstruktur erreicht werden soll.

2.2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO '90 -

Die zulässige GFZ ist mit 1,0 - als Höchstgrenze - für das gesamte Plangebiet festgesetzt und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Festsetzungen und Darlegungen in den Punkten 2.2.1 + 2.2.3 (GRZ + Z).

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) - §§ 16, 20 BauNVO '90 -

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf III, außer der Gemeinschaftstiefgarage, - als Höchstgrenze - festgesetzt. Für die beabsichtigten Gebäude bedeutet dies, daß sowohl das Sockelgeschos (wegen der Hanglage der Baugrundstücke) als auch das Dachgeschos im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschos sein darf. Der Begriff "Vollgeschos" ist in § 2 Abs. 5 BauONW '84 definiert.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH) - §§ 16, 18 BauNVO '90 -

Für die Geltungsbereiche der SO¹, SO² + SO³ -Gebiete sind die max. Traufenoberkanten (TH), unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse, sowohl berg- als auch talseitig festgesetzt. Als Bezugspunkt ist das natürliche (vorhandene) Gelände maßgebend. Überhohe Wandhöhen sind Fremdkörper in der ländlichen Bebauung. Die äußere Proportion der Gebäude wird durch sie erheblich beeinflusst. So gestaltete Baukörper, die in ihrer äußeren Proportion und in der Dachform stark vom Durchschnitt abweichen, können zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes beitragen. Um diesen Effekt zu minimieren, wurde die maximale Traufhöhe festgesetzt.

2.2.5 Bauweise - § 22 BauNVO '90 -

Für das SO¹-Gebiet (Ferienhäuser) ist die offene Bauweise (o) und die Regelung, daß hier nur Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden dürfen, festgesetzt. Die Form der Hausgruppen wurde im Interesse eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gewählt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die vorhandene steile Hanglage ermöglicht, trotz der Hausgruppenbebauung, noch ein ausreichend "großes Freiraumgefühl". Insgesamt können 13 Hausgruppen mit jeweils 3 oder 4 Gebäudeeinheiten entstehen.

Für die SO² und SO³ -Gebiete (Empfangs- und Versorgungsgebäude) ist die abweichende Bauweise (a) - gem. § 22 Abs. 4 BauNVO - festgesetzt. Die hier geplanten Zweckbauten überschreiten wegen ihrer Funktionserfüllung bzw. -bedeutung die zulässigen Baukörperlängen (höchstens 50 m - § 22 Abs. 2 BauNVO).

Es wäre nicht richtig, daß zwischen den einzelnen Zweckbauten Freiräume entstehen und so die erforderlichen funktionellen Verbindungen innerhalb dieser Zweckbauten über witterungsabhängige ungeschützte "Verkehrsflächen (im Freien)" abgewickelt werden müssen. Es wird deshalb, aber auch unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, erforderlich, Gebäude über 50 m Länge zuzulassen.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO '90 -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO und deren Länge unter Würdigung der bestehenden Baupläne des künftigen Investors festgesetzt.

Die für die Errichtung der Gemeinschafts-Tiefgarage (GTGa) vorgesehene Fläche ist durch eine besondere Darstellung im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB festgesetzt. Die südliche Baugrenze dieser Gemeinschaftsbaueinrichtung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gebäudeanlage im SO³-Gebiet.

Weil die GTGa-Anlage, bis auf den Einfahrtsbereich und den vorgelagerten "Wirtschaftshof" (im Südwesten), ganz unterhalb der Gebäudeoberfläche liegt, wurde eine besondere Festsetzung im B-Plan vorgenommen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßen- und Wegenetz

In Abstimmung mit dem künftigen Investor ist geregelt, daß die innere Erschließung des gesamten Baugebietes durch private Verkehrsflächen erfolgt. Daher sind im B-Planentwurf nur die erforderlichen privaten Verkehrswege im Eingangsbereich (SO² + SO³ + BN-Gebiete) sowie die Wegeflächen für die Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Bereich des SO¹-Gebietes festgesetzt. Innerhalb des SO¹-Gebietes ist vorgesehen, daß kein Fahrzeugverkehr stattfindet.

Damit wird das Ziel verfolgt, die Wohnbereiche des Ferienhausgebietes vor Autolärm und Autoabgasen zu schützen. Fußgänger sollen sich auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen innerhalb des SO¹-Gebietes ungestört bewegen können.

Die Besucher des Ferienhausgebietes sollen ihre Fahrzeuge bei der Ankunft kurzzeitig auf den dem Empfangsgebäude vorgelagerten privaten Stellplätzen abstellen. Nach Zuweisung ihrer Unterkünfte werden die PKW's in der Tiefgarage abgestellt.

Das Gepäck der Benutzer der Ferienhausanlage soll vor der Empfangszentrale zu den Unterkünften mittels "Elektrokarren" transportiert werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über bereits im Westen des Plangebietes durch die im rechtskräftigen B-Planbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dumel" festgesetzten Straßenflächen. Vor dem Eingangsbereich zum Ferienhausgebiet ist deshalb das im Eigentum der Stadt befindliche Baugrundstück neu als Verkehrsfläche mit Wendepplatz in den Geltungsbereich dieses B-Planes einbezogen und neu verplant worden. Die festgesetzte außerhalb des B-Planbereiches gelegene Zufahrtstraße hat eine Gesamtbreite von 6,0 m und ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Nach Auffassung der Stadt Winterberg ist diese ca. 180 m lange Mischverkehrs-Straße (Holtener Weg) zur Abwicklung des auftretenden Zielverkehrs ausreichend breit bemessen. Die Hauptzuwegung erfolgt ab dem Knotenpunkt K 50/Dumel über die "Jakobusstraße", welche als Haupteerschließungsstraße für das gesamte Dumelbaugebiet gilt.

Der "Holtener Weg" endet nach der jetzigen Planung an der westlichen Grenze der Ferienwohnanlage. Der Ziel- und Quellverkehr zu der Ferienwohnanlage wird über die Jakobusstraße und den Holtener Weg abgewickelt. Die Frage, ob dadurch für die Anlieger nördlich und südlich des Holtener Weges eine zusätzliche Verkehrsbelastung auftritt, ist mit "Nein" zu beantworten. Nach dem vom Rat beschlossenen Verkehrskonzept für das gesamte Dumelgebiet, mit der Absicht der schrittweisen Änderung, wären die Achsen des Holtener Weges und der Planstraße G (vgl. Anlageplan 4) zur Erschließung der östlich angrenzenden Bauflächen verlängert worden, d. h. es wären zwei Anliegerstraßen von ca. 1.200 m Länge entstanden mit der Möglichkeit des Anbaues von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Der dadurch entstehende Kraftfahrzeugverkehr hätte ebenfalls über den "Holtener Weg" ein- und ausfließen müssen. Diese Verkehrsbelastung ist mit der voraussichtlichen Lärmeinwirkung durch die jetzige Planung geringer, zumindestens aber gleich hoch zu bewerten. Für die Anlieger-Grundstücke des "Holtener Weges" sind deshalb keine zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch die nach der Planung zu erwartenden Verkehrsbelastungen zu erwarten.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die für die Anlage notwendigen Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage. Daneben sind kurzfristige Abstellmöglichkeiten für die Benutzer und die Ver- und Entsorgung im Zentralbereich möglich.

2.3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt die Verlegung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch den künftigen Investor der Ferienhausanlage nach entsprechenden Fachplanungen.

Bezüglich der Wasserversorgung hält der Hochsauerlandkreis seine am 12.08.1991 vorgetragenen Bedenken und Hinweise aufrecht, daß bei Durchführung der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren die Sicherstellung der Wasserversorgung nachzuweisen ist. Die städt. Gremien haben sich bereiterklärt, die zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage des Beschlusses des Werksausschusses vom 08.05.1991 bis zur Inbetriebnahme der Ferienhauswohnanlage in 1994 durchzuführen. Im einzelnen wird auf die Abwägungsdarlegungen zu den Stellungnahmen des HSK und der Stadt Medebach hingewiesen.

2.4 Freiraumgestaltung

2.4.1 Grünflächen / LBP

Nach einem parallel zur B-Planentwicklung ausgearbeiteten Freiflächengestaltungsplan (durch den Träger) wird das gesamte Ferienhausgebiet nach seiner Errichtung eine intensive Grüngestaltung einschließlich Anpflanzung von standortgerechten Bäumen erfahren.

Für das Gebiet des 7. B-Planänderungsbereiches (Ferienhausgebiet) wird ein den Anforderungen des § 6 (2) LG NW entsprechender "Landschaftspflegerischer Begleitplan" (LBP) - Grünordnungsplan - erarbeitet. Die endgültige Regelung erfolgt im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen unter Beteiligung der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde und wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Begrünung der Ferienhausanlage soll landschaftsbezogen ausgeführt werden. Großflächige Freiräume werden wieder mit einer 1 bis 2-mächtigen Wildwiese - durchsetzt mit Blütenkräutern - entsprechend dem derzeitigen Zustand angelegt. Baumgruppen und Stammbüsche wie Ahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Fichte u. ä. sollen Flächen und Gebäude einbinden. Dichte Wildhecken in Böschungsbereichen und Felsschichtungen angeordnet aus Arten wie Hartriegel, Haselnuß, Holunder, Schneebere, Wildrose, Weißdorn, Brombeere, Schneeball u. ä. durchziehen die Ferienhausanlage und geben schützenden Lebensraum für Vögel und anderes Kleingetier. Vor den Hauseingängen und den Sitzplatzrändern sind flächig wintergrüne Bodendecker und Rosenarten vorgesehen. Das Eingrünungskonzept soll nur einen geringen Pflegeaufwand erfordern. Die Bepflanzung (Eingrünung) auf den Baugrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Bauvorhaben bzw. Anlagen herzustellen.

2.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Untere Landschaftsbehörde des HSK ist frühzeitig an dieser B-Planänderung beteiligt worden (24.07.1991) und hat bekundet, daß dieses Bauvorhaben "Ferienhausgebiet - Am Dumel -" mit Rücksicht auf den bestehenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 vom Grundsatz her zugestimmt werden müsse.

Die v.g. Behörde hat aber auch auf die Regelungen des Landschaftsgesetzes für das Land NW (§§ 4 ff.) hingewiesen und erklärt, daß der sich aus der B-Planänderung ergebende Eingriff sicherlich nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden kann. Für diesen Eingriff muß die Stadt Winterberg an anderer Stelle eine Ausgleich-/Ersatzmaßnahme nach dem LG NW durchführen.

Der Standort für diese Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme wurde in sorgsamer Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt. In einem dem § 6 LG NW genügenden Plan mit Erläuterungsbericht wurde eine Vegetationsaufnahme des Baugrundstückes durchgeführt und die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ermittelt und letztendlich Ort, Umfang und der zeitliche Ablauf der Ersatzmaßnahme dargestellt. Die Stadt Winterberg wird diesen Plan, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, in allen Punkten vollziehen
- siehe Anlage 5 -.

3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Fragen der Baugestaltung (Nachrichtliche Übernahme der Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW '84

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. Der Erlaß von Gestaltungsvorschriften wird besonders in den Stadtteilen für nötig gehalten, in denen der Fremdenverkehr einen erheblichen Einfluß hat. Denn ein in seinem Gesamteindruck harmonisch geprägtes Orts- und Straßenbild, welches sich zudem ordnungsgemäß in die Landschaft eingefügt, ist äußerst werbewirksam im Bereich des Fremdenverkehrs. 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 wird die beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften im B-Planentwurf nachrichtlich übernommen worden. Der Inhalt dieser Gestaltungsvorschriften wurde in der Bürgerversammlung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.08.1991 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.

Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetyps zählen die Dachform, die Dachflächenneigung, die Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. In dem B-Planentwurf sind Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden, damit gewährleistet bleibt, daß 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 '84).

156

3.2 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.

4. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung/Altlasten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk (Hochbehälter "Dumel").

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

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der DP (Deutschen Bundespost -Telekom-) verlegt und unterhalten.

Das entstehende Abwasser wird ohne Vorklärung im Mischsystem durch städtische Kanalleitungen der städtischen Kläranlage in Elkinghausen zur Abwasserreinigung zugeleitet (siehe ZEP Winterberg-Nord). Die erforderlichen Kanalanschlußpläne werden z. Zt. von einem Fachingenieurbüro erarbeitet.

Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll und organischem Abfall getrennt) erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrage der Stadt Winterberg und wird an der Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagung übergeben, ebenso der 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 Rekultivierung des "Bodensees" erhebliche Bodenaushubmassen benötigt (genehmigte Anlage). Der von der Baumaßnahme "Ferienhausanlage" anfallende, überschüssige Boden soll zur Rekultivierung des nicht weit von dieser Baustelle entfernt liegenden "Bodensees" endgelagert bzw. eingebaut werden.

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

Sollten jedoch irgendwelche Altlasten der 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.

4.3 Umweltverträglichkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 12.02.90 ist auch anzuwenden bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, die die Grundlage für die Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 sein können. In der Anlage zu § 3 ist unter Ziffer 15 festgelegt, daß für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie auf Kultur und sonstige Sachgüter. Diese Kriterien sind bereits im Baugesetzbuch geregelt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Stadt Winterberg ist dieser Aufgabe ausführlich nachgegangen. Die erforderlichen Überlegungen, die in der dieser Begründung beigefügten "Betrachtung zur Umweltverträglichkeit" niedergeschrieben sind - siehe Anlage 6 -, führt im Ergebnis dazu, daß die Ferienhauswohnanlage "Am Dumel" vom Planungsansatz her umweltverträglich ist.

Bei der Standortwahl für die geplante Ferienhauswohnanlage wurde eine bereits bauplanungsrechtlich festgelegte Baufläche ausgewählt. Es werden mithin keine zusätzlichen Freiflächen verbraucht. Die Versiegelung von Flächen innerhalb des SO-Gebietes wird auf das notwendigste beschränkt.

158
Innerhalb des SO-Gebietes findet kein Kraftfahrzeugverkehr statt. Die Wegeverbindungen sind fußläufig, lediglich für den Rettungsdienst ist eine Fahrgasse vorgesehen. Es gibt keine offenen Stellplätze. Die Pkw's werden in einer Tiefgarage untergebracht. Diese Tiefgarage wird umweltchonend und umweltverträglich aufgrund der vorhandenen Topographie im Gelände eingefügt. Das Dach der Tiefgarage wird nach der Errichtung mit Erde überdeckt und begrünt. Hier tritt gegenüber der bisherigen Planung eine Verbesserung ein.

4.4. Vorhandene Infrastruktur - Auswirkungen auf die Fremdenverkehrsstruktur

Allgemeine Einrichtungen, wie Grund- und Hauptschulen, Gymnasium, Kindergärten, Turnhallen, Hallenbäder, Freibäder, Sportplätze mit Laufbahnen und viele Kur-, Freizeit- und Wintersporteinrichtungen sind in Winterberg vorhanden. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten finden die Benutzer der Ferienhausanlage in Winterberg. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs kann in der Kernstadt gedeckt werden.

Durch die Ansiedlung des Ferienhausgebietes - Am Dumel - nach dem besonderen Hapimag-System sind keinerlei negative Auswirkungen auf die bestehenden Fremdenverkehrsbetriebe der Stadt Winterberg bzw. der Fremdenverkehrsregion Hochsauerland und deren Auslastungsquoten zu erwarten. Die Auslastung der Bettenkapazität in der Stadt Winterberg wird sich vielmehr erhöhen. Die Verwirklichung der geplanten Ferienhausanlage wird für den hiesigen Raum einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor darstellen. Auf lange Sicht ist durch eine prognostizierte 90-prozentige Auslastung dieser Ferienhausanlage, ein nicht zu unterschätzender Faktor für Handel, Handwerk und Gewerbe zu erwarten. Daneben werden sich auch positive Auswirkungen auf die vielfältigen städtischen Einrichtungen bemerkbar machen. Die Frequenzierung dieser Einrichtungen wird insgesamt steigen und dadurch rentabler gestaltet werden können.

Mögliche Bedenken, daß bereits jetzt an Wochenenden in Winterberg häufig mehr Besucheraufkommen zu verzeichnen sei, als es für einen Erholungsurlauber zuträglich sei, können dadurch als ausgeräumt angesehen werden, weil zumindest die verkehrliche Infrastruktur nach erfolgter Durchführung der in Kürze anstehenden Verkehrssanierung eine erhebliche Verbesserung erfährt, die zu einer bedeutenden Steigerung des Erholungswertes der Fremdenverkehrsregion Winterberg führen wird.

Insgesamt gesehen ist die geplante Anlage strukturpolitisch bedeutsam und als gesamtverträglich und erfolgversprechend für den Fremdenverkehrsraum Hochsauerland einzustufen.

Ausgearbeitet bzw. aufgestellt:

Stadt Winterberg - Der Stadtdirektor
Bauamt - Planungsabteilung -
Az.: 61-26-02/06

Winterberg, im September und Dezember 1991