

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 a "Auf der Platte Süd" der Stadt Winterberg - Ortsteil Elkeringhausen

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des Baugebietes "Auf der Platte Süd" den Bebauungsplan Nr. 2a aufzustellen. In das Plangebiet ist das gesamte Gebiet des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Winterberg aufgenommen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 soll gemeinsam mit der noch nicht planungsrechtlich ausgewiesenen Fläche ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Die Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erforderlich, um in dem Bereich planungsrechtlich eine einwandfreie Rechtssituation herbeizuführen, denn dieser Bebauungsplan war nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zeitlich so abgewickelt werden, daß dieser Bebauungsplan spätestens am 31.12.1982 Rechtskraft erlangt hat. Zu diesem Zeitpunkt wird auch ein gültiger Flächennutzungsplan vorliegen.

Mit Erlaß vom 9.1.1980 hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen das Kurgelbiet für die Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen anerkannt. Diese Stadtteile dürfen die Bezeichnung "Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" führen. Der Anerkennungserlaß ist mit der Auflage versehen, daß bis spätestens 31.12.1981 für die Stadtteile Altastenberg und Elkeringhausen Bebauungspläne aufgestellt sein müssen. Durch Erlaß ist die Frist bis zum 31.12.1982 verlängert worden.

Nach der Kurorteverordnung vom 20.4.1978 dürfen allgemein zur folgende bauliche Nutzungsarten innerhalb der Kurgelbiete vorgesehen werden:

Kurgelbiete gem. § 11 BauNVO,
reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO und
allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung.

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nicht zugelassen werden:

sonstige nichtstörende Gewerbegebiete,
Tankstellen,

Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Ausnahmsweise können auch Festsetzungen getroffen werden für:

Kerngebiete gem. § 7 BauNVO,

Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO,

Sondergebiete für die Erholung gem. § 10 BauNVO.

In den Kern- und Dorfgebieten sind die Nutzungsarten gegenüber der Baunutzungsverordnung ebenfalls einzuschränken, so daß Nutzungen nicht zugelassen werden dürfen, die dem Kurortcharakter entgegenstehen.

Außerdem dürfen in Bebauungsplänen innerhalb des Kurgebietes Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Durch die Anerkennung als Kurort ist die städtebauliche Entwicklung vorbestimmt. Auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan muß innerhalb des Kurgebietes diese vorgegebenen Nutzungsarten berücksichtigen. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Winterberg hat offengelegt. Über die während der Offenlegung eingegangenen Bedenken und Anregungen ist durch den Rat entschieden worden. Der Flächennutzungsplanentwurf ist als Flächennutzungsplan beschlossen worden. Die Genehmigung ist beantragt. Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor. Durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sind, für den heilklimatischen Kurort Winterberg innerhalb des Kurgebietes die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur Vorhaben zugelassen werden dürfen, die im Einklang mit dem Kurort stehen. Daher sind im Plangebiet nur allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Die Zulässigkeit der Vorhaben in den allgemeinen Wohngebieten ist gegenüber der Baunutzungsverordnung entsprechend der Kurortverordnung vorgesehen einzuschränken. Demnach sollen folgende Nutzungsarten ausgeschlossen bleiben:

sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,

Tankstellen,

Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Da die zukünftige städtebauliche Nutzung der Grundstücke im Ortsteil Elkeringhausen stark auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sein sollen, sieht der Bebauungsplanentwurf für alle Grundstücke in dem allgemeinen

Wohngebiet WA² vor, daß Beherbergungsbetriebe nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zugelassen werden sollen. Dies ist auch der Grund, warum ein reines Wohngebiet in diesem Bereich nicht vorgesehen worden ist, denn im reinen Wohngebiet können nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 sind bereits Betriebe des Beherbergungsgewerbes größerer Art vorhanden.

Im WA 1-Gebiet sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise bedeutet, daß bei der Genehmigung für Einzelvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde hergestellt werden muß. Voraussichtlich wird das Einvernehmen nur hergestellt, wenn von der Erschließung und der vorhandenen Nachbarbebauung das Vorhaben unbedenklich erscheint.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

Die Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend der vorhandenen Bebauung auf den überwiegend bereits bebauten Flächen festgesetzt werden. Dabei soll die Zahl der Vollgeschosse, die im gültigen Bebauungsplan festgesetzt ist, nicht geändert werden. Auf den noch nicht bebauten und erschlossenen Flächen soll die Eingeschossigkeit festgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält daher für bestimmte begrenzte Bereiche die Zahl der Vollgeschosse als 2 und zwar als Höchstgrenze, so daß hier auch eingeschossige Gebäude genehmigungsfähig sein werden. Da die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes an die freie Landschaft angrenzen, wird die vorgesehene Eingeschossigkeit dazu beitragen, daß das Ortsbild zur freien Landschaft hin sich behutsam in diese einfügt. Aus diesem Grunde verbleibt es auch bei der Eingeschossigkeit südlich des Limeckeweges, denn diese Fläche grenzt ebenfalls unmittelbar an die freie Landschaft an. Damit die zukünftigen Grundstücksgrößen und ihre Bebauung weitgehendst der ländlichen und dörflichen Siedlungsstruktur angeglichen werden, ist die Grundflächenzahl gegenüber der Baunutzungsverordnung in den Gebieten mit nur einem Vollgeschoß um 0,1 vorgesehen zu reduzieren. Daher wird die Grundflächenzahl 0,3 betragen. In den Gebieten, wo 2 Vollgeschosse vorgesehen sind, soll weder die Grund- noch Geschoßflächenzahl gegenüber der Baunutzungsverordnung reduziert werden. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung in diesen Gebieten sollen insbesondere bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes Anwendung finden.

Um den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung gerecht zu werden, sollen auf den einzelnen Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 nur Vorhaben mit höchstens 2 Wohnungen entstehen. Dadurch soll verhindert werden, daß auf diesen Flächen auf engstem Raum eine Viel-

zahl von Kleinstwohnungen als Wochenendwohnungen entstehen. Bei Nichteinschränkung der Wohnungseinheiten pro Vorhaben besteht die Möglichkeit, innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche eine Vielzahl von Wohnungen zu errichten. Die Erfahrung hat gezeigt, daß nach Errichtung von Vorhaben mit Stockwerkseigentum in unmittelbarem Bereich von Einfamilienhäusern erhebliche Konflikte auftreten. Die charakteristische Siedlungsstruktur, die durch das Einfamilienhaus geprägt wird, wird bei Nichteinschränkung erheblich gestört. Durch die Veränderung der ländlichen Siedlungsstruktur fällt auch die Attraktivität im Fremdenverkehrsbereich. Auch konnte festgestellt werden, daß der Bodenpreis stark ansteigt, wenn die Einschränkung nicht festgesetzt wird. Durch erhöhte Bodenpreise kommt aber die Siedlungstätigkeit der einheimischen Bevölkerung fast voll zum Erliegen, weil diese die hohen Bodenpreise nicht zahlen kann. Es wird daher insbesondere im Interesse der einheimischen Bevölkerung und des Fremdenverkehrs diese Einschränkung vorgenommen. Auch die beabsichtigte Einschränkung der offenen Bauweise, und zwar so, daß nur Einzelhäuser im Bebauungsplan zulässig sein sollen, entspricht den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung. Denn bevorzugt wird das freistehende Einfamilienhaus. Die eingeschränkte offene Bauweise kommt auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Kurgebietes entgegen, denn nach § 3 Abs. 2 der Kurorteverordnung soll die Bebauung im Kurgebiet dem Charakter der Landschaft und des Ortsbildes angepaßt werden, und zwar so, daß sie vorwiegend durch aufgelockerte Bauformen geprägt wird.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie im Entwurf vorgesehen sind, sollen die ländliche Siedlungsstruktur des freistehenden Einfamilienhauses unterstützen. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf einen kleinen Bereich in versetzter Form angeordnet. Durch die versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlene Stellung der Gebäude soll erreicht werden, daß ein interessantes vielseitiges Straßensbild entsteht. In der Tiefe zur Verkehrsfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Dies hat den Vorteil, daß der Wohnfriede auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht wird, weil dann in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Für benachbarte Grundstückseigentümer ist dies ablesbar, so daß sie die Grundrißgestaltung des Wohnhauses wie die Ausstattung des Grundstückes zum Wohnen darauf abstellen können. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen löst somit eine nachbarschützende Wirkung aus, die von einzelnen Grundstückseigentümern bei der Verwirklichung des Plangebietes in Anspruch genommen werden kann.

Die Stadt beabsichtigt, die im Plangebiet zusätzlich vorgesehene Erschließungsanlage, und zwar die Planstraßen A und B als sogenannte Mischfläche auszubauen. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Bürgersteig und Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Damit keine Gefahren auftreten, sowohl für den Fußgänger wie auch für das Kraftfahrzeug, ist die Trassierung der Erschließungsflächen entsprechend durch Versätze vorgenommen. Da sich die sogenannten Mischflächen der Erschließungsstraßen besonders gut als Kontaktraum für die Kinder eignen, indem sie sich auf diesen Flächen treffen und gemeinsam betätigen, ist direkt in der Mitte der Erschließungsanlage ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Es wird Wert darauf gelegt, daß nach Verwirklichung der Erschließungsanlagen und der Vorhaben ein gutes Straßenbild entsteht. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen, wie bereits erwähnt, versetzt angeordnet. Aber auch die Versätze in der Verkehrsfläche werden dazu beitragen. In dem bemessenen Straßenraum können Einfriedigungen, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie unterschiedlich in Form und Höhe errichtet werden, unbefriedigend wirken. Daher ist vorgesehen, entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 1 m die Grundstücke mit Rasen einzusäen. Der vorgesehene Straßenstreifen soll aber auch als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden, denn dadurch wird verhindert, daß das Kraftfahrzeug im ungünstigsten Fall Einfriedigungen beschädigt oder Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten wird. Für den kurzfristigen Besucher im Plangebiet sind innerhalb der Verkehrsfläche Parkflächen verteilt vorgesehen. Damit Grundstückseigentümer und Beteiligte bei der Durchführung von Vorhaben vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen die fertige Ausbauhöhe erkennen, sollen alle 20 m Festpunkte der fertigen Straßenausbauhöhe festgesetzt werden. Für alle im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen liegen ingenieurmäßige Ausbauentwürfe vor. Wegen des sehr steilen Geländes südlich der Erschließungsstraße "Liemeckeweg" ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt aufgenommen worden. Das gleiche gilt für die nördliche Plangebietsgrenze. Auch hier ist entlang der Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt vorgesehen. Über diese Leitung sollen die Grundstücke nördlich davon außerhalb des Plangebietes entsorgt werden. 3 Grundstücke südlich der Planstraße A sollen ebenfalls talabwärts ihre Entwässerung erhalten, weil dadurch Übertiefen für den Kanal in der Planstraße A vermieden werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist hier ebenfalls im Plan aufgenommen. Die Stadt beabsichtigt, für das Plangebiet keine Umlegung durchzuführen. Sie wird die zusätzlichen Erschließungsanlagen erst dann herstellen, wenn die Grundstückseigentümer bereit sind, die Erschließungsflächen an die Stadt zu veräußern. Die Durchführung des Plangebietes wird sich daher nach der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer richten.

Der vorhandene Friedhof in seiner vorhandenen Größe soll im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden.

Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in das vorhandene typische Ortsbild einfügen, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Durch die Festlegung der maximalen Traufenhöhe, gemessen vom gewachsenen Gelände, soll erreicht werden, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies auch dem Willen der späteren Grundstückseigentümer entsprechen wird. Wird eine derartige Festsetzung jedoch nicht im Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen, so daß die Einzelfälle in dem beabsichtigten einheitlichen Einfamilienhausgebiet als Fremdkörper empfunden werden. Wenn Vorhaben in ihren äußeren Proportionen, in der Dachform und dem äußeren Material stark von dem Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des gesamten Gebietes bei. Ein gut gestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben dazu beitragen. Durch eine Vielzahl gut gestalteter Bauvorhaben wird das spätere Straßen- und Ortsbild ausgewogener. Dadurch wird auch der Wohnwert wie der materielle Wert der Grundstücke angehoben und es wirkt sich positiv auf die Fremdenverkehrswirtschaft aus. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen. Denn sehr unterschiedliche Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamtcharakter des Siedlungsbereiches. Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht der historischen Bauweise im Sauerland. Durch die Vielzahl von Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbauten stark unterbrochen und verändert, so verlieren sie ihren Gestaltungswert und tragen zu einem schlechten Ortsbild bei. Aus diesem Grunde sind im Entwurf die Form und Größe der Aufbauten enthalten. Weil durch die Dachüberstände der Gesamteindruck eines Vorhabens beeinflußt wird, sollen Dachüberstände in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Große Dachüberstände gehören nicht zum hiesigen Baustil. Übergroße Dachüberstände gehören z.B. zum Gebäudetyp des Alpenlandes. Durch die Festsetzung der Baumaterialien der sichtbaren Außenwände und Dachflächen soll vor allem ein befriedigendes Straßenbild erreicht werden. Denn durch nicht gewohnte Baustoffe und Farben an der Außenfassade tritt ein erheblicher Störeffekt im Straßenbild auf.

Im gesamten Stadtteil wird die Wasserversorgung durch das städtische Wasserwerk sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist vorhanden und reicht in der Leistungsfähigkeit aus.

Das Leitungsnetz der Stromversorgung ist für die bebauten Flächen vorhanden und reicht für die Versorgung durch die VEW aus. Für die noch nicht bebauten Flächen sieht der Entwurf eine kleine Versorgungsfläche am Beginn der Planstraße A vor, damit hier eine Ortsnetzstation der VEW errichtet werden kann.

Alle anfallenden Schmutzwasser aus dem Plangebiet werden in die vorhandene Kläranlage der Stadt Winterberg für die Reinigung abgeleitet. Die Kläranlage liegt im "Orketal".

Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. An der Umschlagstation im Stadtteil Winterberg wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben.

Der Ausbau für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen :

Straßenbaukosten	DM	ca. 800.000,00
Wasserversorgungsleitungen	DM	ca. 50.000,00
Abwasserkanäle	DM	ca. 445.000,00
Insgesamt	DM	ca. 1.295.000,00
		=====

STADT WINTERBERG

Winterberg,
Meschede

01. Juli 1982

Planbearbeitung:

Hochsauerlandkreis

- Planungsamt -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2a "Auf der Platte Süd" der Stadt Winterberg, Stadtteil Elkeringhausen, und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung vom 22.07.1982 zugrunde.

Winterberg, den 05. August 1982

Der Stadtdirektor
I.A.: *Jansen*

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2a "Auf der Platte Süd" des Stadtteils Elkeringhausen mit dem Planentwurf während der Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 02 Nov 1982

Der Stadtdirektor
I.A.: *Jansen*