

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Mittelsberg - Walme" der Stadt Winterberg

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des heilklimatischen Kurortes Winterberg - Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen - Bebauungspläne aufzustellen, und zwar sollen die einzelnen Verfahren parallel zum Flächennutzungsplan abgewickelt werden, so daß sie unmittelbar nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes genehmigt werden.

Mit Erlaß vom 9.1.1980 hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen das Kurgebiet für die Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen festgesetzt. 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 vom 9.12.1980 ist für den Stadtteil Winterberg die Frist bis zum 31.12. ~~81~~ verlängert worden. Dieser Bebauungsplan soll annähernd zur gleichen Zeit offengelegt werden wie der Flächennutzungsplanentwurf. Es kann damit gerechnet werden, daß Anfang März der Flächennutzungsplan zur Genehmigung vorgelegt wird. Zur gleichen Zeit soll auch die Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt werden. Voraussichtlich wird die Stadt bis Mitte des Jahres 1982 für die bebauten Gebiete und für die eine Bebauung vorgesehen ist, innerhalb des Kurgebietes rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen haben.

Nach der Kurortverordnung vom 20.4.1978 dürfen innerhalb der Kurgebiete allgemein nur folgende bauliche Nutzungen festgesetzt werden.

Kurgebiete gem. § 11 BauNVO,
reines Wohngebiet § 3 BauNVO und
allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Nutzung,
§ 4 Abs. 1, 2, 3 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können auch Festsetzungen getroffen werden für:
Kerngebiete gem. § 7 BauNVO,
Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO,
Sondergebiete für die Erholung gem. § 10 BauNVO.

Durch die Anerkennung als Kurort ist die städtebauliche Entwicklung vorbestimmt. Auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan muß innerhalb des Kurgebietes diese vorgegebenen Nutzungsarten berücksichtigen. Ein gültiger Flächennutzungsplan ist daher nicht unbedingt erforderlich, um die Bebauungspläne innerhalb des Kurgebietes aufzustellen. Die Aufstellung der Bebauungspläne wird dringend erforderlich, damit die Vorhaben, die nach § 34 BBauG zur Zeit zugelassen werden müssen aber mit dem Kurgebiet nicht vereinbar sind, planungsrechtlich ausgeschlossen werden können.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, für den heilklimatischen Kurort Winterberg innerhalb des Kurgebietes die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Vorhaben zugelassen werden dürfen, die im Einklang mit dem Kurort stehen. Daher sind im Plangebiet keine Mischgebiete vorgesehen und die Zulässigkeit der Vorhaben in den allgemeinen Wohngebieten ist gegenüber der Baunutzungsverordnung eingeschränkt.

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden wie folgt begründet:

Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine Bestandsaufnahme zugrunde. Aus der Bestandsaufnahme sind insbesondere folgende Festsetzungen entwickelt worden: die Art der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und die Verkehrsflächen. Es ist daher beabsichtigt, zwei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich festzusetzen. Die vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete -WA 1- sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiete oder Flächen, die noch nicht bebaut sind. Dies sind z.B. die Flächen südlich der Walme zwischen der Kapellenstraße und des vorhandenen Wirtschaftsweges und im nordwestlichen Bereich südlich der Bergstraße und der noch unbebaute Teil südlich der Gartenstraße. In diesen Gebieten sollen im Unterschied zu den allgemeinen Wohngebieten -WA 2- nur Wohngebäude zulässig sein mit höchstens 2 Wohnungen. Außerdem sollen hier Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wogegen sie im allgemeinen Wohngebiet -WA 2- allgemein zugelassen werden, denn hier ist die vorhandene bauliche Nutzung mitbestimmt durch Wohngebäude mit mehreren Wohnungen und durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Einschränkung der Wohnungen für Wohngebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes -WA 1- soll den Wohn-

bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dienen. Die ansässige Bevölkerung aber auch diejenigen, die in Zukunft den ständigen Wohnsitz in Winterberg wählen wollen, ziehen bei der Absicht Wohnungseigentum für die eigene Familie zu schaffen, das freistehende Einfamilienhaus vor. Dieses wird von der Stadt für richtig gehalten, weil die starke Konzentration von Stockwerkwohnungen auf engem Raum sowohl für die baulichen Strukturen wie auch für die wirtschaftlichen der Stadt nicht von Vorteil sind.

Die Geschossigkeit soll entsprechend der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher sind für alle Baugebiete, abgesehen für die noch unbebaute Fläche im südlichen Bereich, die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen. Durch die Eingeschossigkeit im südlichen Bereich soll ein besserer Übergang zu der freien Landschaft erfolgen. Denn der Wohnflächenbedarf für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen wird gut unterzubringen sein, bei dem vorgesehenen Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 40 - 45 °. Weil hier nur Wohngebäude mit 2 Wohnungen entstehen sollen, ist vorgesehen, das Maß der Grundflächenzahl um 0,1 gegenüber der Baunutzungsverordnung zu reduzieren. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten - WA 1 - sollen die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen so reduziert werden gegenüber der Baunutzungsverordnung, daß eine gleiche Ausnutzung wie im allgemeinen Wohngebiet -WA 1- mit der Eingeschossigkeit gegeben sein wird.

Im gesamten Plangebiet ist die vorhandene Bauweise durch die offene geprägt. In wenigen Fällen sind Doppelhäuser vorhanden. Daher sieht der Entwurf die offene Bauweise in der Einschränkung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig vor. In den vorhandenen bebauten Gebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorhandene Bebauung abgestimmt. In diesen Gebieten sind nur an wenigen Stellen noch zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen dargestellt, und zwar sind dieser immer dort dargestellt, wo die Größe des bebauten Grundstückes dieses rechtfertigt. Diese zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen wurden für erforderlich gehalten, um in allen Baugebieten annähernd die gleichen baulichen Nutzungen zu ermöglichen. Sie sind aber jeweils so angeordnet, daß zwischen den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen noch unbebaute Freiräume erhalten bleiben, die auch der Wohnqualität in den Gebieten dienen sollen, aber auch zur Ortsbildgestaltung einen Beitrag leisten sollen. Auf den noch nicht bebauten Flächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsfläche vorgesehen, und zwar durchgehend. Sie sind seitlich für die

beabsichtigten Vorhaben nicht begrenzt. Dies hat den Vorteil, daß hinsichtlich der Grundstücksbreite bei Grundstücksteilungen unterschiedliche Grundstücke entstehen können. Die versetzt angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen sollen gewährleisten, daß die zukünftigen Straßenbilder in ihrem Gesamteindruck interessanter und belebter werden. Im Süden des Plangebietes zu den forstwirtschaftlich genutzten Flächen konnte der Abstand von 35 m zum Waldrand nicht eingehalten werden, weil dann die zur Verfügung stehende Fläche nicht sinnvoll baulich genutzt werden kann. Die Erschließungsstraße hätte dann weiter nach Norden verlegt werden müssen, so daß nördlich der vorgesehenen Erschließungsstraße keine Baugrundstücke mehr vorgesehen werden könnten. Durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen entstehen unterschiedliche Abstände zum Waldrand. Ihre Abstände betragen 20 - 35 m. Um den Waldrand ausreichend zu schützen, sollen die Baugrundstücke nicht unmittelbar an den Waldrand angrenzen. Es ist daher ein Fußweg entlang der Waldgrenze vorgesehen. Dieser Fußweg wird aber auch eine Bedeutung für das angrenzende Naherholungsgebiet der Stadt Winterberg bekommen.

Die im Entwurf vorgesehenen Verkehrsflächen richten sich bis auf die noch unerschlossenen Flächen nach dem vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Straßen sollen bis auf geringfügige Abweichungen in Zukunft unverändert bleiben. Die Bergstraße, Kapellenstraße, Gartenstraße und die Straße "Auf der Walme" sind in ihren Querschnitten so bemessen, daß beidseitig der Fahrbahn Bürgersteige angelegt werden können. Nur der Teilabschnitt der Straße "Auf der Walme" westlich der Kapellenstraße kann nur mit einem einseitigen Fußweg versehen werden. Für diesen Fußweg sind zusätzliche Grundstücksflächen von den südlich gelegenen Grundstücken erforderlich. Dieser Fußweg wird als unbedingt erforderlich gehalten zur Abwehr von Gefahren, da auf dieser Straße Schulbusse fahren müssen. Die übrigen Verkehrsflächen sollen als sogenannte Mischflächen ausgebaut werden. Bei den Mischflächen ist Fahrbahn und Bürgersteig nicht getrennt. Um auf diesen Flächen Gefahren auszuschließen, sind die zusätzlichen Erschließungsflächen für die unbebauten Grundstücke im südlichen Plangebiet in ihrer Form so trassiert, daß der Verkehrsteilnehmer im Pkw behindert werden soll. Auf diesen Straßen wegen der Verkehrsberuhigung werden die Kinder in erhöhtem Maß Fahrrad, Kettcar, Roller oder ähnliches Gerät benutzen, um ihre Freizeit in Kontakt mit anderen Kindern auszufüllen. Daher ist unmittelbar an dieser Verkehrsfläche ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Größe des Kinderspielplatzes ist geeignet, um einige Spielgeräte aufzustellen. Für alle Verkehrs-

flächen, die noch zu erstellen sind, oder in Zukunft einen neuen Ausbau erhalten sollen, sind alle 20 m Höhenordinaten für die fertige Straße, ^{wie} vorgesehen, fest^{gesetzt}zusetzen. Dies dient dazu, daß die Grundstückseigentümer die zukünftige Straßenhöhe zu ihren Grundstücken beurteilen können. Für die neu ausgebauten Straßen, wie z.B. der Teilabschnitt Gartenstraße, ist dieses nicht erforderlich, weil diese auch in Zukunft in ihrer Höhenlage nicht verändert werden. Die zur Straße hin ausgebauten Stellflächen bei bebauten Grundstücken sind in den Entwurf aufgenommen, damit sie planungsrechtlich festgesetzt werden. Da die vorhandenen Querwege, insbesondere im nördlichen Bereich, in ihrer Längsneigung für den Fahrverkehr zu steil sind, sind diese ⁴vorgesehen ²als Fußwege ³auszuweisen. Wegen der dichten Bebauung und dadurch gegebenen erhöhten Verkehrsaufkommen ist die Gartenstraße mit einer Wende versehen. Zwischen der Gartenstraße im östlichen Bereich und der angesprochenen Wende ist ein Teilabschnitt als Fußweg vorgesehen. Hierdurch soll verhindert werden, daß der östliche Bereich der Gartenstraße durch Kraftfahrzeugverkehr des westlichen Teilabschnittes belastet wird. Um in den Einmündungsbereichen die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind die sog.

Sichtdreiecke im Plan aufgenommen. Diese müssen von Sichtbehinderungen frei bleiben.

Weil im Plangebiet Versorgungsflächen der VEW vorhanden sind und eine ausgebaute Grünanlage, sind diese im Entwurf aufgenommen.

An zwei Stellen sind von der Kapellenstraße rückwärtige Grundstücksflächen vorgesehen zu erschließen. Für diese rückwärtigen Grundstückerschließungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plan aufgenommen.

Damit annähernd das vorhandene Ortsbild bei der städtebaulichen Weiterentwicklung erhalten bleibt, sind im Entwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Da die Dächer mit ihren Dachneigungen und der Firstrichtung ~~Ortsbildgestaltung haben~~, wesentlich die Ortsbildgestaltung beeinflussen, sollen sie ortsrechtlich festgesetzt werden. In dem Gebiet überwiegt das Satteldach. Das Satteldach hat die vorhandenen Ortsbilder im Sauerland wesentlich mitgeprägt. Daher ist ^{beabsichtigt}das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 - 45° ~~beabsichtigt~~ festzusetzen. Hiervon ausgenommen bleiben sollen überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen. Diese sollen im gesamten Eindruck sowohl des Ortsbildes wie Straßenbild untergeordnet bleiben. Daher auch die vorgesehene Dachneigung bis 20°. Damit in Zukunft keine langen Gebäudezeilen entstehen, weil dadurch der kleingliedrige Charakter des Ortsbildes erheblich gestört wird, sollen die Frontlängen zur Straße

begrenzt werden, und zwar unterschiedlich für Einzel-, Doppelhäuser und Beherbergungsbetriebe. Bei dieser vorgesehenen Festsetzung wird davon ausgegangen, daß Frontlängen über 24 m sich negativ sowohl auf das Straßen- wie Ortsbild auswirken.

Bis auf die noch nicht bebauten Flächen ist das gesamte Plangebiet erschlossen. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in die Kläranlage der Stadt nach Züschen abgeleitet. Die Stromversorgung wird durch die VEW sichergestellt. Für die noch nicht bebauten Flächen soll eine Umlegung nicht erfolgen. Die Stadt wird diese Flächen dann erschließen, wenn sie die vorgesehenen Verkehrsflächen erworben hat. Sie nimmt an, daß sie die Flächen ohne Umlegungsverfahren erwerben kann. Für die Neuordnung der Grundstücke ist ein Umlegungsverfahren ebenfalls nicht erforderlich. Grenzkorrekturen können im Einzelfall von den betroffenen Grundstückseigentümern selbst vorgenommen werden.

An Erschließungskosten werden voraussichtlich entstehen:

- für die noch nicht gebaute Gartenstraße DM 388.000,00,
- für die Planstraße 5 DM 206.000,00.

Winterberg, den 21. Dezember 1980

STADT WINTERBERG
Der Stadtdirektor
I.A.:

Jauron

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelberg-Wallme" laut der Beschlussfassung zur Offenlegung gem. § 7a Abs. 1 BBauG in der Ratssitzung am 17.12.80 zu Punkt 6.

Winterberg, den 13. Dezember 1981



Stadtdirektor:

Jauron

Diese Begründung ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelberg-Wallme" während der Offenlegung gem. § 7a Abs. 1 BBauG in der Sitzung vom 26.01.1982 bis 02.03.1982 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 03.06.1982

Der Stadtdirektor
I.A.:

Jauron

In der Sitzung am 16.06.1982 hat sich der Rat der Stadt Winterberg mit den während der Planoffenlegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG zum B-Planentwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen befaßt und unter Beachtung des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BBauG teilweise berücksichtigt. Resultierend aus diesen Berücksichtigungen, durch die z.T. die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme" wie folgt erforderlich:

- a) Ausweisung eines Grundstücks für eine weitere 10-kv-Ortsnetzstation am Beginn der Planstraße 5, innerhalb der dort vorgesehenen Grünfläche als Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 6,30 x 10,30 m.
- b) Für die Wohnbaugrundstücke entlang der Bundesstraße wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:
"Aufenthaltsräume sind nur zulässig, wenn deren Öffnungen zur Bundesstraße mit Schallschutzfenster versehen werden."
- c) Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 7, 9, 262, 263, 264 und 265 werden aus dem Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme" herausgenommen und im Bebauungsplanentwurf Nr. 16 "Altstadt", Teilbereich "Untere Pforte" aufgenommen und dort als Kerngebiet in der Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.
- d) Im Bebauungsplanentwurf wird die vorgesehene Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 252 in südlicher Richtung erweitert und eine Fußwegverbindung vorgesehen.
- e) Die Verkehrsfläche im östlichen Teil der öffentlichen Wegefläche "Auf der Wallme" wird so verlegt, daß nunmehr auf jeder Straßenseite ein 1,70 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

- f) Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 21, Flurstück 439, durch Wegnahme der sich unmittelbar an das Haus Nr. 22 im Westen anschließenden überbaubaren Grundstücksfläche und Aufteilung der Restfläche in 4 gleich große Braugrundstücke.
- g) Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück Nr. 586 in süd-östlicher Richtung.
- h) Änderung der Nutzungsart für die Grundstücke südlich der Straße "Auf der Wallme" einschließlich des ehemaligen Grundstücks Eickmann von WA¹ in WA² - Gebiet. Für die noch größeren Freiflächen an der Berg- und Gartenstraße sowie an der Planstraße 5 wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhäuser zugelassen werden dürfen.

Diese erforderliche B-Planänderung hat eine erneute Durchführung des Planoffenlegungsverfahrens nach § 2 a Abs. 6 BBauG zur Folge, die der Rat der Stadt Winterberg in der Sitzung am 16.06.1982 beschlossen hat.

Winterberg, den 22. Juni 1982

STADT WINTERBERG
- Bauamt -

Diese Begründung lag der Beschlußfassung zur erneuten Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung am 16.06.1982 zu Grunde.

Winterberg, den 22.



Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Jauron

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme" während der erneuten Offenlegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13. Okt. 1982 bis 15. Nov. 1982 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 16. März 1982



Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Jauron

ANHANG zur BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 7 "Mittelsberg - Walme der Stadt Winterberg

Der Rat der Stadt Winterberg hat nach der II. Offenlegung auf Grund der Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft beschlossen in die Begründung aufzunehmen, daß die Stadt im Zeitraum 1983 bis 1987 den Durchleitungskanal und den Rückstaukanal im Stadtteil Züschen erstellen wird und daß nach Erstellung dieser Anlage das Abwasser ordnungsgemäß bis zur Kläranlage abgeleitet werden kann.

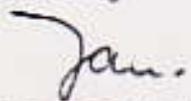
Das westfälische Museum für Archäologie in Olpe hatte angeregt bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, daß diese Entdeckung unverzüglich bei der Gemeinde und dem westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen sind. Hierzu hat der Rat beschlossen, daß die Begründung wie folgt ergänzt wird:

"Falls bei Erdarbeiten in der Durchführung des Bebauungsplanes Bodenfunde entdeckt werden, sollen diese bei der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie in Olpe unverzüglich angezeigt werden."

Winterberg, den 23. Juni 1983

STADT WINTERBERG
-Bauamt-

Der Stadtdirektor
Im Auftrag


(J a n s o n)