

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 c "Am Dumel"

(3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9) der Stadt Winterberg

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" in einer Größe von ca. 40 ha wurde mit Verfügung vom 15.11.1971 vom Regierungspräsidenten in Arnsherg genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten am 05.01.1972 rechtsverbindlich. Die Stadt Winterberg hatte vor der Gebietsneugliederung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung einen gültigen Flächennutzungsplan. Da durch das Neugliederungsschlußgesetz die bestehenden Flächennutzungspläne als undültig erklärt wurden, stellt die Stadt Winterberg z.Z. einen Flächennutzungsplan auf. Im beschlossenen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich gilt der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als angepaßt.

Die Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, weil sie mit den derzeitigen Wohnbedürfnissen der einheimischen Bevölkerung nicht übereinstimmen. Es sind nämlich im rechtskräftigen Bebauungsplan 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. Da sich die zukünftigen Grundstücksteilungen für Baugrundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten müssen, wären ohne Änderung des Bebauungsplanes diese Grundstücke für das bevorzugte freistehende Einfamilienhaus nicht geeignet. Da von der ansässigen Bevölkerung seit mehreren Jahren eindeutig aufgrund der Wohnbedürfnisse das freistehende Einfamilienhaus bevorzugt wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auch durch die Kurortverordnung vom 29.04.1973 werden außerdem an die Stadt Winterberg bei der Realisierung neuer Baugebiete besondere Anforderungen gestellt. Die derzeitigen Festsetzungen, insbesondere die mehrgeschossige Bebauung für Miet- und Eigentumswohnungen, erfüllen nicht die Voraussetzungen

der Kurortverordnung. In den ländlichen Gebieten werden durch größere mehrgeschossige Bauvorhaben für Miet- und Eigentumswohnungen innerhalb von Gebieten, die überwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, erhebliche Konflikte ausgelöst. Diese Vorhaben wirken in den ländlichen Gebieten negativ auf die Orts- und Landschaftsgestaltung. Sie werden im Straßenraum und in der unmittelbaren Nähe zu Einfamilienhäusern als Fremdkörper empfunden und stören in Gebieten, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Für das Plangebiet ist der Bedarf für Anlagen des Gemeinbedarfs, wie Kirche und Schule, nicht vorhanden. Auch ist der Bedarf in größerem Umfang für Läden nicht nachweisbar. Für die Kirche und Schule sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen festgesetzt und auf einer Fläche von ca. 1 ha dürfen im Erdgeschoss nur Läden errichtet werden. Im Änderungsplan sollen diese Festsetzungen wegen fehlenden Bedarfs ersatzlos aufgegeben werden.

Um den Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung zu sichern, hat die Stadt Winterberg beschlossen, abschnittsweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" zu ändern. War bei der Planaufstellung 1970 vorgesehen, dieses Gebiet über Baugesellschaften zugänglich mit Wochenend- und Ferienwohnungen zu bebauen, so ist dieses städtebauliche Entwicklungsziel endgültig aufgegeben mit der Absicht, für einen langfristigen Planungszeitraum in diesem Gebiet den Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken abzudecken. Ferien- und Zweitwohnungen sollen unter der Voraussetzung, daß sie sich im Gesamtrahmen der ländlichen Siedlungsstruktur einfügen, die Ausnahme bleiben. Da aus Kostengründen die Verwirklichung des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Erschließungsplanung und des Ausbaues, nur in Abschnitten vorgegangen werden kann, werden die einzelnen Änderungsabschnitte in Änderungsteilplänen nacheinander aufgestellt. Den Änderungsplänen liegt ein Änderungsgesamtkonzept zugrunde, das der Stadtrat beschlossen hat.

Die einzelnen beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

Der Entwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen gewählt worden, weil im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Einschränkung zugelassen werden sollen. In einem reinen Wohngebiet können nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, denn die Bauflächen im Dunal bieten wegen der besonderen landschaftlichen Lage hervorragende Standorte für Beherbergungsbetriebe. Um den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung gerecht zu werden, sollen im größten Teil des Gebietes nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen werden. Dadurch wird verhindert, daß im Plangebiet auf engstem Raum eine Vielzahl von Kleinwohnungen als Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen entstehen können. Bei Nichteinschränkung der Wohnungseinheiten pro Wohngebäude besteht die Möglichkeit, innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen, eine Vielzahl von Wohnungen zu errichten. Die Erfahrung hat gezeigt, daß nach Errichtung von Wohngebäuden mit Stockwerkseigentum oder mit mehreren Mietwohnungen, im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern erhebliche Konflikte auftreten. Für die Bereiche, in denen die Wohngebäude nur höchstens 2 Wohnungen haben sollen, ist die offene Bauweise dahingehend vorgesehen einzuschränken, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. In dem WA-Gebiet 2, wo mehrere Wohnungen möglich sind, soll die offene Bauweise Hausgruppen bzw. Doppelhäuser ermöglichen, oder aber wegen der Länge der Hausgruppe, soll die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Hausgruppen an der Haupterschließungsstraße sollen auch dazu dienen, daß das Straßenbild in seiner Gesamtgestaltung gesteigert wird. Die lange durchgehende Haupterschließungsstraße sollen auch dazu dienen, daß das Straßenbild in seiner Gesamtgestaltung gesteigert wird. Die lange durchgehende Haupterschließungsstraße wird bei einer unterschiedlichen Bebauung, insbesondere in der Gruppierung der Baumassen, eine Gliederung erhalten, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken wird. Hausgruppen südlich der Haupterschließungsstraße sollen aber, auch im Hinblick einer wirtschaftlichen Erschließung, festgesetzt werden. Im Westen des Plangebietes, direkt an der Haupterschließungsstraße, ist eine Fläche mit einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Auf dieser Fläche sind

die empfohlenen Gebäudestellungen nicht eingetragen. Diese Fläche soll insbesondere für größere Vorhaben des Fremdenverkehrs vorbehalten bleiben.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse, bis auf eine Fläche im Westen und am Beginn der Planstraße G, im Flangebiet auf 2 als Höchstgrenze festzusetzen. Für das WA-Gebiet 2 mit der größeren zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche an der westlichen Flangebietsgrenze und der Fläche am Beginn der Planstraße G, soll die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgelegt werden. Die Dreigeschossigkeit für diese Flächen und die Zweigeschossigkeit für die übrigen Gebiete soll einerseits eine größere Ausnutzung ermöglichen und andererseits wird sie durch die hohe Straßenböschung talwärts erforderlich. Dies bedeutet, daß zuzüglich zum Erdgeschoß das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im planungsrechtlichen Sinne sein darf, denn die beabsichtigten Gestaltungsvorschriften Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 40° und die zulässige Traufenhöhe von 3,50 m bergwärts, sowie die zulässige sichtbare Wandhöhe von 6,50 m talwärts, ermöglichen im Einzelfall die Dachgeschosse als Vollgeschosse zu errichten. Aus diesem Grunde würde die Zwei- bzw. die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in ein für ein Familienhausgebiet typisches Ortsbild einfügt, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Durch die Festlegung der max. Wandhöhe 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 in Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen und in bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Wenn Vorhaben in ihrer äußeren Proportion in der Dachform und dem äußeren Material erheblich von dem Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer wesentlichen Verunstaltung des Gesamtgebietes bei. Ein gut gestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben entsprechend den vorgesehenen Gestaltungsvorschriften dazu beitragen. Durch

eine Vielzahl gut gestalteter Bauvorhaben wird das spätere Straßen- und Ortsbild ausgewogener. Dadurch steigt der Wohnwert wie auch der materielle Wert der Grundstücke. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen, denn Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamteindruck eines Siedlungsbereiches. Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht annähernd der historischen Bauweise im Sauerland. Durch die Vielzahl von vorhandenen Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbau stark durchbrochen und verändert, so verlieren sie ihren Gestaltungswert und tragen zu einem schlechten Ortsbild bei. Aus diesem Grunde sind im Entwurf Form und Größe der Ausbauten enthalten. Da durch die Dachüberstände der Gesamteindruck eines Gebäudes beeinflusst wird, sollen Dachüberstände in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Ist der Gesamteindruck eines Gebäudes nicht befriedigend, so wirkt sich dies auf seine unmittelbare Nachbarschaft störend aus. Durch die Festlegung 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. Dieser Störeffekt wird besonders empfunden, wenn im Einzelfall ungewohnte Baustoffe und Farben verwandt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Erschließungsstraßen bzw. der Erschließungswege in versetzter und durchgehender Form angeordnet worden. Die seitlich nicht begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei den späteren Grundstücksteilungen unterschiedliche Grundstücksgrößen, insbesondere hinsichtlich der Straßenbreite. Dadurch soll Rücksicht genommen werden auf die individuellen Bedürfnisse der späteren Grundstückseigentümer. Durch die versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlene Stellung der Wohngebäude wird erreicht, daß ein interessantes vielseitiges Straßenbild entstehen wird. 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. Dies soll im Bebauungsplan ablesbar sein, sodaß die Grundrißgestaltung der Wohnhäuser wie die Ausstattung der Grundstücke zum Wohnen darauf abgestellt werden können.

Für die Grundflächenzahl in den WA 1-Gebieten ist der Höchstwert der Baunutzungsverordnung vorgesehen, wogegen für die Geschößflächenzahl in diesen Gebieten der Wert von 0,6 auf 0,5 festgesetzt werden soll. Durch die Reduzierung der Geschößflächenzahl wird erreicht, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften entsprechend der Bebaubarkeit bei Einfamilienhausgrundstücken größere Flächen benötigen. Denn für das Einfamilienhaus in der zweigeschossigen Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen reicht die Geschößflächenzahl von 0,5 aus, sodaß sie im Regelfall nicht erreicht wird. Unter dieser Voraussetzung ordnen sich dann auch die vorgenannten Bauvorhaben besser in das Gesamtbild ein. Für die WA-Gebiete 2 ist die Grund- und Geschößflächenzahl nicht eingeschränkt, weil das Baugrundstück innerhalb der Hausgruppe erheblich kleiner ist als das Grundstück für das freistehende Einfamilienhaus.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes soll über das bereits ausgebaute Teilstück der Planstraße A im Bebauungsplan Nr. 9 a durch die vorgesehene Haupterschließungsstraße Planstraße A erschlossen werden. Bis auf die Planstraße A beabsichtigt die Stadt, die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen als sogenannte Mischflächen auszubauen. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Der Bürgersteig und die Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Damit keine Gefahren auftreten, sowohl für den Fußgänger als auch für das Kraftfahrzeug, ist die Trassierung der Erschließungsfläche entsprechend durch Versätze vorgenommen. Da sich die sogenannte Mischfläche der Erschließungsstraßen besonders gut als Kontaktraum für die Kinder eignet, indem sie sich auf diesen Flächen treffen und gemeinsam Fahrrad, Roller Kettcar etc. benutzen, sind in unmittelbarer Nachbarschaft der Mischflächen

Kinderspielplätze an verschiedenen Stellen vorgesehen. Es wird Wert darauf gelegt, daß nach Verwirklichung der Erschließungsanlagen und der Bauvorhaben ein gutes Straßenbild entsteht. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen versetzt angeordnet, aber auch die Versätze in der Verkehrsfläche und die vorgesehenen Anpflanzungen werden dazu beitragen. In dem bemessenen Straßenraum können Einfriedigungen, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie in unterschiedlicher Form und Höhe errichtet werden, unbefriedigend wirken. Daher ist vorgesehen, entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 1 m die Grundstücke mit Rasen einzusäen und in unterschiedlichen Abständen zur Verkehrsfläche einen Bereich von Grundstückseinfriedigungen und Garagen freizuhalten. Außerhalb des vorgesehenen Abstandes werden unterschiedliche Einfriedigungsarten nicht mehr für bedenklich gehalten, weil in aller Regel diese Einfriedigungen zur Straße hin bepflanzt werden. Der vorgesehene Rasenstreifen soll als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden. Denn dadurch wird erreicht, daß im ungünstigsten Fall Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten wird. Dieser Freihaltestreifen entspricht auch den neuesten Richtlinien für den Ausbau von Straßen.

Die Straßenblume im Straßenraum sollen so gepflanzt werden, daß im Abstand zweier Pflanzflächen jeweils zwei Stellplätze für den kurzfristigen Besucher ermöglicht werden. Die im Entwurf vorgesehenen Anpflanzungen sind unverbindlich; die endgültigen Standorte werden erst beim Ausbau festgelegt.

Das Längsgefälle der Erschließungsstraßen wird in seinen stärksten Neigungen 3 ‰ erreichen. 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. Um auf kürzestem Wege aus dem Flangebiet zu dem Bahnhof der Stadt und der Stadtmitte zu gelangen, sind Fußwege in diese Richtung angeordnet. Durch die Anordnung des südlichen Fußweges ist der Übergang zu dem Fußweg, der im Bebauungsplan Nr. 9 a festgesetzt ist, gegeben. Auch sind Fußwege an drei Stellen, zu der freien Landschaft, im Entwurf enthalten. Dadurch kann ohne große Umwege die freie Landschaft erreicht werden, denn diese Fußwege schließen an tanzierende Wirtschaftsweg des Flangebietes an.

Um das Plangebiet ausreichend mit elektrischer Energie zu versorgen, sollen im Plangebiet Versorgungsflächen für den Bau von Umformerstationen festgelegt werden.

Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das städt. Wasserversorgungsnetz wie auch an das Abwasserkanalnetz, das im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 a vorhanden ist, angeschlossen werden. Für das gesamte Plangebiet werden entsprechend den Änderungsplänen ingenieurmäßige Abwasserentwürfe aufgestellt. Die Wasserversorgung wird durch die städtische Versorgung sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden zur zentralen Kläranlage im Stadtteil Elkeringhausen abgeleitet. Für die Ableitung des Abwassers sind Leitungsrechte auf den Baugrundstücken im südlichen Planbereich vorgesehen. Dieses Leitungsrecht ist erforderlich, weil die zukünftigen Vorhaben in der Erdgeschoßhöhenlage erheblich tiefer liegen als die Planstraße A.

Die Bundespost hat ein Hauptversorgungskabel im Plangebiet liegen. Um die Kosten der Verlegung zu ersparen, ist in der jetzigen Führung ebenfalls ein Leitungsrecht vorzusehen festzusetzen.

Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. An der in der Stadt vorhandenen Umschlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben. Die Stadt beabsichtigt, unmittelbar nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, das Plangebiet zu erschließen.

An Erschließungskosten werden insgesamt voraussichtlich entstehen:

Straßenausbaukosten	ca. 2.800.000 DM
Wasserversorgungsleitung	ca. 710.000 DM
Schmutzwasserkanal	ca. 1.400.000 DM

Winterberg, im März 1983

STADT WINTERBERG

- Bauamt -

HOCHSAUERLANDKREIS

- Planungsamt -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 c "Am Dumel" der Stadt Winterberg und lag der Beschlussfassung zur Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Ratsitzung am 17.03.1983 zugrunde.

Winterberg, den 28.03.1983



Der Stadtdirektor
im Auftrag:

Jansen

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 c "Am Dumel" der Stadt Winterberg mit dem B-Planentwurf während der Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 26. April 1983 bis 26. Mai 1983 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 30. Mai 1983



Der Stadtdirektor
im Auftrag:

Jansen