

**STADT WINTERBERG
DER STADTDIREKTOR**

BEGRÜNDUNG

**zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Am Herrloh" der Stadt Winterberg,
Stadtteil Winterberg**

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt Winterberg und 13 weitere Stadtteile verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist Winterberg als Mittelzentrum mit 25.000 - 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft. Die hieraus resultierenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt erfüllt.

Der Stadt Winterberg wurde im Jahr 1981 das Prädikat "Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" verliehen. Das Plangebiet liegt im Kurgebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Das Ziel und der Zweck der Planung ist die Schaffung von kostengünstigen Wohnbauflächen insbesondere für junge Familien. Hierfür besteht eine erhöhte Nachfrage. Der Rat hat deshalb am 06.07.1993 die Aufstellung des B-Planes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Entwurf am 28.10.1993 gebilligt und die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf der Grundlage dieses Entwurfes verfügt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat am 11.01.1995 stattgefunden. Nennenswerte Bedenken oder Anregungen wurden von den dabei anwesenden Bürgern nicht vorgetragen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 10.02. - 12-03.1997 stattgefunden.

In diesem Zusammenhang wurden vom Hochsauerlandkreis Anregungen und Bedenken hinsichtlich des landespflegerischen Erläuterungsberichtes und der Wasserversorgung vorgebracht. Die Forderung externe Ersatzmaßnahmen anzulegen, wurde aufgrund des Kompensationsgrad von 83,4 % gem. des landespflegerischen Erläuterungsberichtes als nicht erforderlich zurückgewiesen. Die Bedenken bezüglich der Wasserversorgung wurden als unbegründet zurückgewiesen, wie es auch aus dem wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht ersichtlich ist hat die Stadt Winterberg einen Überschluß im Bereich der Trinkwasserversorgung.

Das Westfälische Straßenbauamt Meschede führte im Rahmen des Verfahrens an, daß die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 3 und 4 BauGB im Planwerk zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan "Am Herrloh" wurde die Aussage getroffen, daß zur Bundesstraße hin Schallschutzfenster vorgeschrieben werden. Diese Aussagen werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und die Anregungen und Bedenken sind daher entsprechend gewürdigt worden.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20.03.1997 beschlossen, die Einwendungen des Hochsauerlandkreises im Hinblick auf die Wasserversorgung und bezüglich des landespflegerischen Erläuterungsberichtes als unbegründet zurückzuweisen und die Ausführungen des Westfälischen Straßenbauamtes Meschede bezüglich des Schallschutzes zur Kenntnis zu nehmen und den Entwurf des BPL's gem. § 3 (2) BauGB offenzulegen.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 11.11. - 10.12.1997 durchgeführt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vom Hochsauerlandkreis und der Deutschen Telekom geäußert.

Von privater Seite wurden Anregungen des Eigentümers des Flurstückes Nr. 153, Flur 28, Gemarkung Winterberg vorgebracht.

Die Anregungen und Bedenken des Hochsauerlandkreises hinsichtlich des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden zurückgewiesen. Die Anregungen hinsichtlich des Niederschlagswassers und der textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen und die Anregungen bezüglich der Wendeanlagen wird im Rahmen der erneuten Offenlegung berücksichtigt und gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) S. 1 + 2 BauGB.

Das Grundstück Flur 28, Nr. 153 in der Gemarkung Winterberg wird gemäß dem Beschluß des Rates der Stadt vom 19.03.1998 aus dem Planbereich herausgenommen und die Wendeanlage am Herrlohweg wird verlegt.

Die erneute Offenlegung findet in der Zeit vom 20.04.1998 - 04.05.1998 statt.

2. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Es liegt an einem Süd-/Westhang in Fortsetzung des Wohngebietes "Schanzen- und Heidestraße". Der Planbereich grenzt im Norden an die B 236/480 neu. Die südliche Grenze verläuft parallel mit dem "Prozessionsweg" einer reinen Anliegerstraße.

3. Inhalt der Planung:

a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend der Bedarfslage und dem Planungsziel für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb in Fortsetzung des angrenzenden Wohngebietes "Schanzen- und Heidestraße" als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist mit Blick auf die immer noch bundesweit bestehende Wohnungsknappheit, die Schaffung von Wohnraum. Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1-3 der BauNVO als allgemein zulässig erklärten Nutzungsarten werden übernommen.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) können als Ergänzung zu den der Versorgung des Gebietes dienenden allgemein zulässigen Gaststätten ausnahmsweise zugelassen werden. Sie bieten in der Fremdenverkehrsregion Winterberg eine mögliche zusätzliche Erwerbsquelle. Im Interesse der Schaffung von Wohnraum zur Dauernutzung wird die Anzahl der Betten für Urlaubsgäste auf 6 Betten je Gebäude begrenzt.

Aus dem gleichen Grunde, d.h. zum Schutze des Wohnens, werden die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2-5 genannten Nutzungsarten, das sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für nicht zulässig erklärt.

b) Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl sind mit 0,3 bzw. 0,6 angesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenzen festgesetzten Werte "GRZ 0,4, GFZ 1,2" werden nicht erreicht. Sie sind städtebaulich auch nicht erforderlich. Entstehen soll eine lockere Einzelhausbebauung. Mit Rücksicht auf die vorgegebenen Größen der einzelnen Baugrundstücke soll die Entstehung von massiven Gebäuden in Form von Doppelhäusern oder ähnlichem vermieden werden. Deshalb werden in offener Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zusätzlich werden berg- und talseitig Traufenhöhen von 7,50 m bzw. 5,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um die in Erscheinung tretende Höhe der baulichen Anlagen tatsächlich zu bestimmen.

Ebenfalls mit Rücksicht auf die relative Größe der Baugrundstücke und zur Unterstützung und Erhaltung der geplanten Kleingliederigkeit der Wohnbebauung wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen beschränkt.

c) Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen von überwiegend 15 m x 13 m mit Traufenstellung zur vorgelagerten Verkehrsfläche entsprechen der für ein Zweifamilienhaus typischen Größe.

d) Baugestaltung:

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NW 1995 Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung werden. Die geplanten Gestaltungsvorschriften entbehren jeglicher Atypig. Zulässig sind Satteldächer von 40 Grad Dachneigung mit +/- 5 Grad für das Hauptgebäude. Für die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.

Die für die Außenwandflächen zulässigen Traufhöhen tal- und bergseitig wurden bereits erläutert. Die Drempelhöhe beträgt 1,25 m, Balkone und Loggien dürfen bestimmte Maße nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Das als zulässig erklärte Baumaterialien (weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer usw.) sind angelehnt an die im Hochsauerland vorherrschenden Fassadengestaltungen "hell" und "dunkel".

Zu erwähnen ist noch der Geländestreifen von ca. 1 m Breite, der auf privatem Grund vom jeweiligen Eigentümer entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Rasenfläche und/oder mit Bodendecker-Pflanzen zu gestalten ist. Dieser Streifen wird im Winterdienst als Lagerfläche für den Schnee benötigt. Die Beschädigung von Einfriedigungen (Zäune und Mauern) unmittelbar an der Grundstücksgrenze durch die Schneeräumfahrzeuge soll vermieden werden.

4. Immissionsschutz:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Herrloh" wurde von der Stadt Winterberg das Ingenieurbüro Schwetzke & Partner GbR - Dortmund beauftragt eine Geräuschimmissions-Untersuchung durchzuführen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die neu gebaute B 236/480, im Westen durch den "Herrlohweg" sowie im Süden durch den "Prozessionsweg" begrenzt. Die der neu gebauten B 236/480 nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen in einem Abstand von ca. 30 - 45 m zur Fahrbahnmittle der o.g. Bundesstraße.

Die Bundesstraße B 236/480 verläuft nördlich des Plangebietes in Tieflage und mündet westlich des Plangebietes in einen Tunnel. Das vorhandene Gelände innerhalb des Bebauungsplangebietes fällt von ca. 700 m NN im Nordwesten bis auf ca. 680 m NN im Südosten ab.

Die Anzahl der Kraftfahrzeuge wurden von der Stadt Winterberg im Rahmen einer Zählung am 14.01. (Dienstag) und 16.01.1997 (Donnerstag) jeweils im Zeitraum von 15.00 - 19.00 Uhr ermittelt, da nach Angaben des Westfälischen Straßenbauamtes Meschede keine detaillierten Straßenbelegdaten für dies Teilstück vorlagen.

Daten der Verkehrszählung

Zeit- abschnitt	Fahrzeug- art	Zählung: 14.01.1997		Zählung 16.01.1997	
		Fahrspur Haarfelder straße	Richtung Astengebiet	Fahrspur Haarfelder straße	Richtung Astengebiet
15-16 Uhr	Pkw	244	190	279	204
	Lkw	17	9	11	12
16-17 Uhr	Pkw	313	196	305	207
	Lkw	9	5	27	5
17-18 Uhr	Pkw	172	124	177	157
	Lkw	8	3	10	6
18-19 Uhr	Pkw	96	90	90	99
	Lkw	2	0	5	2
15-19 Uhr	Pkw	825	600	851	667
	Lkw	36	17	53	25

Das mittlere Verkehrsaufkommen im Zeitraum von 15.00 - 19.00 Uhr liegt bei 1.537 Kfz/4h. Der Lkw-Anteil macht 4,3 % des Verkehrsaufkommens aus.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke liegt gem. der Erhebung bei 4.610 Kfz/24 h.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachters besagen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nur vor den Nordwestfassaden (straßenzugewandte Fassaden) der nördlichsten Baureihe überschritten werden. Die Überschreitungen im Obergeschoßbereich lagen im Tageszeitraum zwischen 0,13 dB(A) - 2,32 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 0,4 dB(A) - 4,92 dB(A). Im Erdgeschoßbereich lagen sie im Tageszeitraum innerhalb der Richtwerte und im Nachtzeitraum ist eine geringfügige Überschreitung von 0,47 dB(A) zu verzeichnen.

Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Die sekundären Schallschutz-Maßnahmen sind darauf abzustimmen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen die Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 27 19 von 35 - 40 dB(A) als mittlerer Maximalpegel in den Schlafräumen und von 40 - 45 dB(A) als mittlerer Maximalpegel in den Wohnräumen eingehalten wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes werden deshalb für diejenigen Wohnhäuser, vor deren Fassaden die Geräusch-Orientierungspegel DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) überschritten werden, sekundäre (passive) Schallschutz-Maßnahmen an den Fenstern der Aufenthalts- und Schlafräume festgesetzt und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_w , res. von 35 dB(A) -nachts-. Die Einhaltung dieses resultierenden Schalldämm-Maßes ist unter Berücksichtigung der Bauweise und der Grundrißgestaltung (Raumabmessungen) im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller zu erbringen.

5. Auswirkungen der Planung

a) Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu wird es erforderlich, die vorhandenen Stadtstraßen „Schanzenstraße“ und „Heidestraße“ in südwestlicher Richtung um ca. 120 m (Heidestraße) und um ca. 240 m „Schanzenstraße“ zu verlängern. Die „Schanzenstraße“ ist als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung (Mischfläche) festgesetzt. Die Heidestraße“ soll als Anliegerweg festgesetzt werden mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage von (D = 12 m). Die Wendeanlage am Ende der „Schanzenstraße“ und am Ende des „Herrlohweg“ wurden gem. des Beschluß des Rates vom 20.03.1998 neu dimensioniert. Die Wendeanlage der „Schanzenstraße“ erhält einen Durchmesser von 16 m und der „Herrlohweg“ bekommt einen Wendehammer.

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Fußwege) erforderlichen Böschungen und/oder Mauern gem. Straßenausbauplanung bis max. 1,0 m Höhe sind von dem Anlieger auf dem Baugrundstück bis max. 3 m Tiefe zu dulden. Die eigentumsrechtlichen Auswirkungen dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB werden im Rahmen der Umlegung geregelt.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraßen betragen rd. 300.000,-- DM. Davon entfallen auf die Grundstückseigentümer (90% (= rd. 270.000,--DM)).

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. In einer Länge von ca. 500m. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 150.000,-- DM bis 200.000,--DM.

§ 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 07.03.1995 hat zum Ziel, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmal bebaut werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit mögliche ist.

Von dieser Verpflichtung sind ausgenommen, Niederschlagswasser, die ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein vorhandenes Trennsystem eingeleitet werden können. Im südlich des Plangebietes gelegenen „Prozessionsweg“ kann das Niederschlagswasser in ein verrohrtes Gewässer (Helle) eingeleitet werden. Aus diesem Grunde wird im Plangebiet ein Trennsystem installiert und der Regenwasserkanal an den genannten Vorfluter im „Prozessionsweg“ angeschlossen.

Der im Plangebiet herzustellende Schmutzwasserkanal wird über das ebenfalls im "Prozessionsweg" bestehende und wasserrechtlich genehmigte Mischwassersystem der Kläranlage in Elkeringhausen durchgeführt. Im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Winterberg festgesetzt, um Hebeanlagen zu vermeiden.

Dem Gedanken des § 51 a des Landeswassergesetzes wird in gewisser Weise Rechnung getragen, indem die Gestaltungsvorschriften regeln, daß die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasser- aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen und die nicht überdachten Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Beton-Gras-Fugensteine etc.) herzustellen (im einzelnen vgl. die entsprechende Festsetzung der Gestaltungsvorschriften).

c) Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

Von ökologischer Bedeutung ist im südlichen Bereich ein Feuchtbiotop (gestörter Quellbereich). In den Quellbereich wird durch die Planung nicht eingegriffen. Zur ökologischen Optimierung wird eine private Grünfläche für diesen Bereich festgesetzt mit der Auflage, den Ufer- rand mit Erlengehölz zu bepflanzen. An diese Pflanzfläche schließt sich im Südwesten eine öffentliche Grünfläche an, in der ein Kinder- spielplatz und eine kleine Erholungsanlage für den Benutzer des Kurweges - der in diesem Bereich über den "Prozessionsweg" führt, eingerichtet werden sollen.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind Bäume anzu- pflanzen wie folgt:

- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 60 Stück Hochstamm- bäume als Straßenfrontbäume zu pflanzen.
- je angefangene 250 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum wie z.B. Bergahorn, Feld- ahorn, Buche, Esche, Eberesche, Heimbuche, Linde als Hochstamm zu pflanzen.
- entlang der B 480/236 (neu) wird eine private Grünfläche fest- gesetzt, die mit gut strukturierten Feldgehölzen und Baumgruppen als Abschirmung zur neuen Bundesstraße zu bepflanzen ist.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung hat ergeben, daß der Eingriff nicht in vollem Umfange ausgeglichen werden kann. Der Resteingriff ist in Anbetracht des überzuordnenden Belanges der Schaffung von Wohnraum hinzunehmen.

Weitere Einzelheiten zum Umfang des Eingriffs und des Ausgleiches sind dem nachgehefteten landschaftspflegerischen Erläuterungsbe- richt zu entnehmen.

d) Bodenordnung:

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des B-Planes nicht bebaubar sind, ist die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens vorgesehen. In diesem Verfahren werden die Baugrundstücke und die notwendigen Flächen für Straßen und Gehwege plangemäß gebildet. Mit Beschluß des Rates der Stadt Winterberg vom 30.10.1997 wurde das förmliche Umlegungsverfahren eingeleitet.

6. Denkmalpflege:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale werden nicht vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet sollen jedoch in den Bauschein folgende Hinweise aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder Naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, daß Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)."

Aufgestellt und überarbeitet:

Winterberg, Januar und Oktober 1997, April 1998

Im Auftrag: