

## Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3b "Am Postteich" der Stadt Winterberg

### 1. Anlaß, Ziel und Zweck,

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des heilklimatischen Kurortes Winterberg - Stadtteile Winterberg, Altastenberg, Elkeringhausen - Bebauungspläne aufzustellen. Aufgrund des Anerkennungserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen v. 9.1.80 dürfen diese Stadtteile die Bezeichnung "Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" führen. Nach dem Anerkennungserlaß ist die Stadt verpflichtet, die bebauten Ortslagen innerhalb des Kurggebietes durch Bebauungspläne planungsrechtlich abzudecken. Aber auch nach der Kurortverordnung vom 21. Juni 1983 müssen die Gemeinden, in deren Stadtgebieten anerkannte Kurggebiete liegen, diese gegen Belästigungen und Störungen und unerwünschte Entwicklungen schützen. Dieser Schutz soll in aller Regel durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfolgen.

### 2. Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 31.03.1983 genehmigt und ist seit 10.04.1983 wirksam.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll innerhalb der Kurggebiete die Bodennutzung so darstellen, daß die städtebauliche Weiterentwicklung im Einklang mit den Erfordernissen des Kurortes erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg hat innerhalb der Kurggebiete die Bodennutzung auf den Kurort abgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen und Flächen für besondere Nutzungszwecke (sportliche Einrichtungen) dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete vor. Der Bebauungsplanentwurf kann somit als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 3. Einflüsse übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 27.03.1979 ist Winterberg als Mittelzentrum (25.000 bis 50.000 EW); im LEP III als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (Nr. 17) ausgewiesen. Desweiteren ist Winterberg anerkannter "Heil-klimatischer Kurort". Die Belange des Kurortgesetzes (KOG) vom 08.01.1975 und der Kurortverordnung (KOVO) vom 21.06.1983 sind zu berücksichtigen.

Die landesplanerischen Ziele (GEP-Hochsauerlandkreis) sind Grundlage für diesen Bebauungsplan. Der B-Plan Nr. 3b "Am Postteich" deckt sich mit den Zielvorstellungen des wirksamen F-Planes.

### 4. Verfahren

#### Bürgerbeteiligung

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 3b "Am Postteich" fand die dazu erforderliche Bürgerversammlung im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens nach § 2a (2) BBauG am 27.03.1979 in der Stadthalle in Winterberg statt.

### 5. Darlegung der Planung:

Der Rat der Stadt Winterberg hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Postteich" zu ändern und zu ergänzen. Die von der Änderung betroffenen Bereiche liegen südlich der Erschließungsstraße "Am Postteich". Nur im Einmündungsbereich der Straße "Am Postteich" in die Erschließungsstraße "Am Rad" sind auch nördlich gelegene Grundstücke in den Änderungsentwurf aufgenommen. Ergänzt wird das Plangebiet durch Flächen, die im Südosten und Osten an das Plangebiet angrenzen. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die ausgewiesene Grünfläche für die Anlage eines Sportplatzes so zu verlegen, daß Immissionen bei sportlichen Veranstaltungen auf die angrenzenden ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete nicht übergreifen können. Der ausgewiesene und ausgebaute Sportplatz diene nicht nur dem Schulsport sondern auch dem Vereinssport. Wegen der Sportveranstaltungen sowohl in den Mittags- und Abendzeiten wie auch an den Wochenenden ist gegen die Stadt Klage geführt worden mit dem Ziel, die Sportveranstaltungen aus Immissionsschutzgründen einzustellen. Die Klage hatte Erfolg.

Daraufhin ließ die Stadt durch den TÜV Rheirland e.V. ein Schallgutachten erstellen. Das Schallgutachten sah gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einen ca. 4 m hohen Lärmschutzwall vor. Der Lärmschutzwall wäre geeignet gewesen, die angrenzenden Wohngebiete ausreichend zu schützen. Gegen die Maßnahme des Lärmschutzwalles hatten die direkt anliegenden Grundstückseigentümer der Straße "Am Postteich" aus Gründen des Orts- und Straßenbildes erhebliche Bedenken. Der Rat der Stadt Winterberg teilte die Bedenken und beschloß, die Grünfläche für das Sportfeld auf die südöstlich gelegene Ergänzungsfläche neu auszuweisen. Da im Stadtteil Winterberg eine Grundschule mit Schulkinder- garten und Turnhalle errichtet werden mußte, wurde die ausgewiesene Grünfläche in das Schulgrundstück einbezogen. Die erforderlichen Bauvorhaben für Grundschule mit Schul- kindergarten und Turnhalle konnten daher in der Nähe der Straße "Am Postteich" errichtet werden. Die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Grünfläche für den Standort der schu- lischer Bauvorhaben wird als ein erheblicher Vorteil in der Orts- und Straßenbildgestaltung angesehen. Durch die direkte Lage an der Erschließungsstraße "Am Postteich" konnten die fußläufigen Wege auf dem Schulgrundstück zu den Schulgebäuden erheblich verkürzt werden. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplanentwurf die bislang ausge- wiesene Grünfläche als Fläche für Schule vor. Auf der im Ent- wurf vorgesehenen Grünfläche für die Sportplatzanlage (besonderer Nutzungszweck) ist der Sportplatz inzwischen errichtet worden. Auch die Gebäude, die den Sportanlagen dienen, sind bereits vorhanden. Durch die vorgesehene Fläche für die Landwirtschaft zwischen der Sportfläche und dem allge- meinen Wohngebiet südlich der Straße "Am Postteich" ist ein ausreichender Abstand gegeben. Um jedoch alle möglichen schädlichen Geräuscheinwirkungen auszuschließen, sieht der Entwurf in Richtung Norden zum allgemeinen Wohngebiet entlang des Sportplatzes einen 2,50 m hohen Schallschutzzaun vor. Der Änderungs- und Ergänzungsentwurf, der währen-d der Zeit vom 13.03. bis einschl. 15.04.1980 öffentlich ausgelegen hatte, sah zwischen der vorgesehenen Grünfläche für den Sportplatz

und dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Straße "Am Postteich" eine Grünfläche für den Reitsport vor. Auf dieser Fläche sind nämlich Anlagen für den Reitsport - Reithalle und Reitplatz - vorhanden. Der Eigentümer hatte jedoch Bedenken, diese Fläche für den Reitsport auszuweisen, weil er beabsichtigt, die jetzt vorhandene Nutzung aufzugeben und die gesamte Fläche wieder landwirtschaftlich zu nutzen. Diese Bedenken und Anregungen wurden auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gegeben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg sieht daher auf dieser Fläche als Bodennutzung -Fläche für die Landwirtschaft- vor. Der Änderungs- und Ergänzungsentwurf ist in seinen vorgesehenen Festsetzungen in allen Bereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dies trifft auch für die Flächen östlich der Straße "Am Postteich" zu. Die hier bebauten Flächen sieht der Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vor. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bereich des Bebauungsplanes wurde auch erforderlich, weil Winterberg anerkannter Kurort ist und diese Fläche im Kurgebiet der Stadt Winterberg liegt.

Für die Änderungsflächen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 durch den Bebauungsplan Nr. 3b aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt. Der Bebauungsplanentwurf ist daher in Zeichnung, Farbe, Schrift und Text so gehalten, wie die Stadt Winterberg zur Zeit Bebauungspläne aufstellt. Dies hat den Vorteil, daß die Lesbarkeit in der Beteiligung und bei der Durchführung erleichtert wird. Bis auf die Wohnbaugrundstücke südlich der Straße "Am Postteich" sind fast alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Postteich" bebaut. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Wohnhäuser als Einzelhäuser errichtet worden. Die Wohnhäuser werden fast ausschließlich als Einfamilienhäuser genutzt. In der Regel beträgt die Länge der Gebäude zwischen 12 und 15 m. Damit sich die zusätzliche Bebauung südlich der Straße "Am Postteich" in die vorhandene gegenüberliegende Gebäudestruktur einfügt, ist beabsichtigt, eine abweichende Bauweise festzusetzen, daß nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von 15 m errichtet werden dürfe. Außerdem soll die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt werden. Da das Ge-

häude auf dem Grundstück des Mütter-Erholungsheimes in der Längsausdehnung mehr als 50 m aufweist, ordnet sich dieses nicht mehr in die offene Bauweise ein. Das gleiche trifft für die Gebäude auf dem städtischen Schulgrundstück zu. Der Bebauungsplan sieht daher für diese Bereiche die abweichende Bauweise vor, um sicherzustellen, daß hier Gebäude über 50 m zugelassen werden müssen. Wegen der Funktionsabläufe innerhalb der Schul- und Sportgebäude sowie dem Müttererholungsheim dürfen diese durch eine offene Bauweise keine Einschränkung erfahren. Die abweichende Bauweise, daß Gebäude über 50 m zulässig sein sollen, hat hierdurch seine Berechtigung.

Weil zur Ausstattung von Sportflächen auch Gebäude erforderlich werden, wie z.B. Sanitär-, Umkleide-, Aufenthalts-, Geräteräume, Schießanlage etc, sieht der Entwurf eine Fläche für einen besonderen Nutzungszweck vor. Diese Fläche ist so angeordnet, daß sie in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraßen mit den erforderlichen Parkplätzen zu liegen kommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen Grünflächen als Grünanlagen und Kinderspielplatz sind im Entwurf übernommen worden. Diese Grünanlagen sollen als Gestaltungselement dem zukünftigen Straßenbild erhalten bleiben. Der ausgewiesene Kinderspielplatz dient nicht nur den Wohnbaugrundstücken im Plangebiet sondern allen Bauwilligen, die in diesem Bereich liegen. Die Nutzung als Kinderspielplatz soll daher erhalten bleiben.

Die im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen Verkehrsflächen sind im Änderungs- und Ergänzungsentwurf ohne Veränderung übernommen worden. Diese Verkehrsflächen sind alle im Eigentum der Stadt und bereits ausgebaut. Für die Erschließung der Ergänzungsfläche im Osten des Plangebietes sind die vorhandenen Wirtschaftswege, Flurstück Nr. 95 u. 61, als Wohn-

wege vorgesehen auszuweisen. Da die Wirtschaftswege für die anliegenden forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Forst- und Landwirtschaft offenbleiben müssen, ist durch die Inanspruchnahme der Wirtschaftswege als Erschließungsanlage der Grundstücke eine günstige Wirtschaftlichkeit gegeben. Das gleiche trifft auch für die Ergänzungsfläche der Sportanlage zu. Auch hier sieht der Entwurf die notwendige Erschließungsanlage im Bereich der vorhandenen Wirtschaftswege vor. Auch in diesem Bereich müssen die Wirtschaftswege für die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen offenbleiben. Weil der Baufläche nördlich des Wohnweges Flurstück Nr. 61 eine ausgewiesene Grünfläche vorgelagert ist, ist im Osten der Grünfläche eine belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der späteren Anlieger vorgesehen. Ein Teil der nördlich gelegenen Baufläche soll hierüber erschlossen werden. Außerdem soll die an die Grünfläche direkt angrenzende Baufläche auch von der Straße "Am Postteich", da sie hier auf einer geringen Entfernung direkt angrenzt, ebenfalls erschlossen werden.

#### 6. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen B-Planbereich nicht erforderlich.

#### 7. Erschließung:

Das Plangebiet des Änderungs- und Ergänzungsentwurfes ist bis auf wenige geringe Einzelmaßnahmen bereits erschlossen. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Winterberg sichergestellt. Die anfallenden Abwasser werden zur vorhandenen Kläranlage im Orketal abgeleitet. Der Zentralentwässerungsplan des Stadtteiles Winterberg wird z.Zt. überarbeitet bzw. neu aufgestellt. Die Baugrundstücke südöstlich des AWO-Müttererholungsheimes können durch Bau einer Verbindungsleitung zum Baugebiet "Am Stuten" entwässert werden.

Durch elektrischen Strom wird das Plangebiet durch die VEW versorgt. Im Bereich des Baugebietes "Am Postteich" liegen Gasversorgungsleitungen des Energieträgers WFG-Dortmund. Der anfallende Hausmüll wird durch die Stadt wöchentlich eingesammelt und dem Hochsauerlandkreis (zuständig für die Abfallbeseitigung) an der Umschlagstation in Winterberg übergeben.

Für den "ruhenden" Verkehr sind im Bereich des Schulgrundstückes mit 3-fach-Turnhalle als auch der Sportanlagen ausreichende Parkplätze ausgewiesen und festgesetzt worden.

Kostenschätzung (Verkehrsflächen - Kanalleitungen)

a) Wohnwege/Wege zum Sportplatz	=	185.000,-- DM
b) Parkplätze	=	80.000,-- DM
c) Kanalleitung	=	<u>35.000,-- DM</u>
Erschließungskosten	=	300.000,-- DM
=====		

Die tatsächlich entstehenden Bau- u. Erschließungskosten werden nach dem bestehenden Ortsrecht (gem. BBauG u. KAG) abgerechnet. Hiernach hat die Gemeinde z.Zt. 10 % bei Maßnahmen nach dem BBauG u. 50 % nach KAG- der anfallenden Kosten zu tragen.

8. Gestattungsfestsetzungen gem. § 103 BauO NW

Der Bebauungsplan Nr. 3 enthält für die Orts- und Straßenbildgestaltung Gestaltungsvorschriften. Auch im Änderungs- und Ergänzungsentwurf sind Gestaltungsvorschriften für die allgemeinen Wohngebiete aufgenommen worden. Diese Gestaltungsvorschriften sollen die Aufgabe haben, daß sich die künftigen Vorhaben in das dort vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die einzelnen Gestaltungsvorschriften entsprechen der traditionellen Bauweise im Sauerland. Winterberg ist als Kurort besonders stark daran interessiert, daß das historische Ortsbild weitgehend erhalten bleibt bzw. bei Neubauten diesem angepaßt werden.

2. Belange der Denkmalspflege:

Im Geltungsbereich dieses B-Plangebietes sind keine Bau-  
denkmäler vorhanden bzw. werden Denkmalsbereiche nicht berührt.  
Das zuständige Amt für Denkmalspflege in Münster hat mit  
Schreiben vom 09.04.1980 -Tgb.-Nr. 1.957- daraufhingewiesen,  
daß der zur Kapelle auf dem Kreuzberg führende Kreuzweg von 1851,  
der unmittelbar am Westrand des Plangebietes liegt (Weg: Flur 22,  
Flurstück 273) nicht angetastet werden darf. Diesem Verlangen wird Rechnung  
getragen.

Das Westfälische Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege,  
Außenstelle Olpe, In der Wüste 4) hat zu dem B-Planvorhaben mit  
Schreiben vom 18.03.1980 keine Bedenken geäußert. Jedoch wurde aus  
der Sicht der Bodendenkmalpflege um die Aufnahme folgenden Hinweises  
gebeten. "Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche  
Bodensfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und  
Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf.  
Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe  
(Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte  
mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u.  
16 DSchG)."

Winterberg, im November 1983  
Meschede

STADT WINTERBERG  
- BAUAMT -

Planbearbeitung:  
HOCHSAUERLANDKREIS  
- PLANUNGSAMT -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3b "Am  
Postteich" der Stadt Winterberg und lag der Beschlußfassung zur Offen-  
legung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Ratssitzung vom 24.11.1983 zu Grunde.

Winterberg, den 14. Dez. 1983



Der Stadtdirektor  
I.A.: *Jauron*

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3b "Am  
Postteich" der Stadt Winterberg während der Offenlegung nach § 2a



Abs. 6 BBauG zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom ..28. Dezember 1983  
bis ..31. Januar 1984..... öffentlich aus.

Winterberg, den ..01. Februar 1984

Der Stadtdirektor

I.A.:



*Janson*