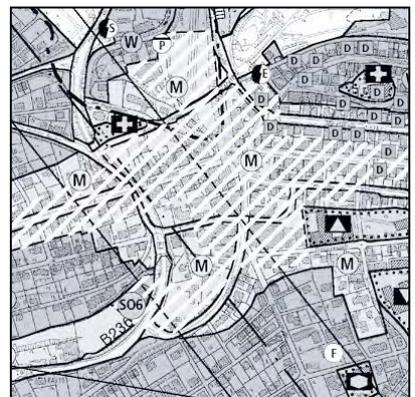
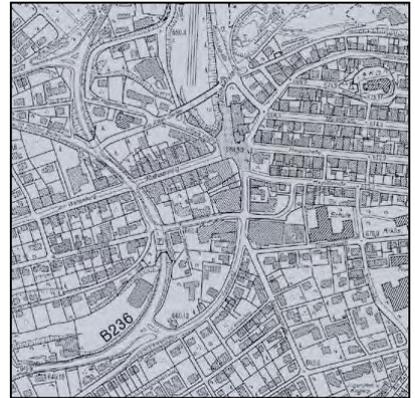


Flächennutzungsplan Stadt Winterberg

Begründung



WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER

Bearbeitet im
Auftrag der
Stadt Winterberg

Friedrich Wolters
Leonore Wolters-Krebs
Michael Ahn

Projektleitung:
Angelique Ahn
Annika Gille

Projektbearbeitung:
Birgit Strotmann

Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0
Telefax 02541 6088
e-mail: info@wolterspartner.de
Internet: www.wolterspartner.de

Coesfeld, im März 2009

Stand: Genehmigung vom 10. Juli 2009
(Az.: 35.2.1-1.4-HSK-7/09) mit folgender Auflage:

„In der Begründung ist das Kapitel Zentrale Versorgungsbereiche
(Pkt. 4.3.3, S. 56) redaktionell zu ergänzen.“

1	Einleitung	7
1.1	Anlass für die Flächennutzungsplan- Neuaufstellung	8
1.2	Planungsinstrument Flächennutzungsplan	8
1.3	Aufstellungsverfahren	12
2	Stadt Winterberg	13
2.1	Lage	13
2.2	Historische Entwicklung	15
2.3	Der demographische Wandel im Stadtgebiet Winterberg	19
2.3.1	Vergangene Bevölkerungsentwicklung und -struktur	19
2.3.2	Bevölkerungsstruktur	20
2.3.3	Künftige Bevölkerungsentwicklung	21
2.3.4	Künftige Altersstrukturentwicklung	25
2.4	Einfluss des Demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt	27
2.4.1	Wohnsiedlungsstruktur	28
2.4.2	Künftiger Wohnbauflächenbedarf	29
2.4.3	Wohnbauflächenreserven	30
2.5	Wirtschaftsentwicklung	32
2.5.1	Vergangene Wirtschaftsentwicklung und -struktur	32
2.5.2	Gewerbeflächenbedarfsabschätzung	34
2.5.3	Gewerbeflächenreserven	35
2.6	Tourismus (Fremdenverkehr)	35
3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	37
3.1	Landesentwicklungsprogramm	37
3.2	Landesentwicklungsplan	38
3.3	Regionalplan	38
3.4	Fachplanungen	41
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	42
4.1	Bauflächen – Art der baulichen Nutzung	42
4.2	Wohnbauflächen	42
4.2.1	Gemischte Bauflächen	49
4.2.2	Darstellung von Gewerblichen Bauflächen	51

4.3	Sonderbauflächen	53
4.3.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	53
4.3.2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	55
4.3.3	Zentrale Versorgungsbereiche	56
4.3.4	Konzentrationszonen für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen	58
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	59
4.4.1	Öffentliche Verwaltungen und sonstige öffentl. Einrichtungen	59
4.4.2	Bildungseinrichtungen	59
4.4.3	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	60
4.4.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	61
4.4.5	Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	62
4.4.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	63
4.4.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	63
4.5	Verkehrsflächen	64
4.5.1	Straßenverkehr	64
4.5.2	Radverkehr/Wanderwege	65
4.5.3	Ruhender Verkehr	65
4.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	66
4.6	Flächen für die Ver- und Entsorgung	66
4.6.1	Elektrizitätsversorgung	67
4.6.2	Konzentrationszonen für Windkraftanlagen	67
4.6.3	Wasserversorgung	69
4.6.4	Gasversorgung	69
4.6.5	Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	69
4.6.6	Telekommunikationsinfrastruktur	70
4.7	Grünflächen	71
4.7.1	Öffentliche Parkanlagen	71
4.7.2	Friedhöfe	71
4.7.3	Sportflächen	72
4.7.4	Spiel- und Bolzplätze	72
4.7.5	Sonstige Grünflächen	73
4.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	73
4.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	74

5	Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan	76
5.1	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	76
5.2	Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen	76
5.3	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	77
6	Nachrichtliche Übernahmen im Flächennutzungsplan	78
6.1	Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete	78
6.2	Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW	78
6.3	Flora- Fauna- Habitat- Gebiete	78
6.4	Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz	79
6.5	Richtfunktrassen	81
1	Individuelle Vorausschätzung (Wolters Partner)	82
2	Zukünftiger Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf	84
3	Gewerbeflächenbefragung	92
4	Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf	94

1 Einleitung

Stadtentwicklung ist der Prozess der sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen sowie städtebaulichen Entwicklung einer Stadt und fasst die Planungsaufgaben mit dem Ziel der bestmöglichen Entwicklung einer Stadt zusammen.

Stadtentwicklung und das Instrument Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan ist das zentrale Instrument der Stadtentwicklung. Er regelt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet. Grundlage für diese Planung sind absehbare Bedürfnisse sowie städtebauliche Zielvorstellungen und Leitbilder einer Stadt.

Schrumpfende Einwohnerzahlen sind heute nicht mehr nur für die Ballungsräume typisch, sondern bereits ein Trend, der auch den ländlichen Raum erreichen wird. Für die Zukunft hat sich auch Winterberg auf eine völlig neue Bevölkerungs- und vor allem Altersstrukturentwicklung einzustellen. Das generative Verhalten der Bevölkerung ist rückläufig und die Zuwanderungen reichen schon heute nicht mehr aus, um die Geburtendefizite auszugleichen. Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahlen hält jedoch der Siedlungsflächenverbrauch weiterhin an.

Grund für den wachsenden Flächenverbrauch bei stagnierender Bevölkerungszahl ist zum einen der wachsende individuelle Bedarf an Wohn- und Baulandflächen, bedingt durch veränderte Haushaltsstrukturen und allgemeinen Wohlstand, zum anderen der dominierende flächenextensive Typ von Siedlungsentwicklung bei der Neuerschließung von Wohn- und Gewerbebaulandflächen.

Wohnen

Insbesondere das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort, sei es im produzierenden Gewerbe oder im Tourismus, hat große Auswirkung auf die künftigen Zu- und Abwanderungsbewegungen der Städte und Gemeinden. Die wesentlichen Entwicklungstrends der Wirtschaft sind die Internationalisierung von Arbeits- und Absatzmärkten sowie anhaltende Konzentration in allen Bereichen der Wirtschaft, vor allem aber im Einzelhandel. Die Standortansprüche der Unternehmen verändern sich. Nicht die Quantität, sondern zunehmend die Qualität der Standortfaktoren ist entscheidend. Hochwertige Flächenangebote im regionalen Kontext sind Voraussetzung, um im nationalen Wettbewerb bestehen zu können.

Wirtschaft

Auf diese und andere Veränderungen in der räumlichen Nutzung muss der Flächennutzungsplan reagieren und ein schlüssiges, abgewogenes Nutzungskonzept für die nächsten 15 Jahre bieten.

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und das Handlungsprogramm für Politik und Verwaltung.

1.1 Anlass für die Flächennutzungsplan- Neuaufstellung

Der vorhergehende Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stammt aus dem Jahre 1983. Seit dem wurde er ca. 45 Mal geändert (Stand Juni 2008), vorwiegend in den letzten Jahren.

Die Grundlagendaten und Entwicklungsziele, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen, bedürfen nach 25 Jahren einer Gesamtüberarbeitung, um ein in sich schlüssiges und den aktuellen Rahmenbedingungen angepasstes Leitbild der künftigen Flächenentwicklung zu erhalten.

Daher hat der Rat der Stadt Winterberg am 06.04.2006 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, welche nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), erfolgt.

1.2 Planungsinstrument Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der „vorbereitende Bauleitplan“ der Stadt und wird durch die Stadt in eigener Verantwortung aufgestellt. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB 2004) ist die Stadt Winterberg verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungssystematik

Er ist Bestandteil der Planungshierarchie. Das Planungssystem lässt sich grob in vier Ebenen einteilen:

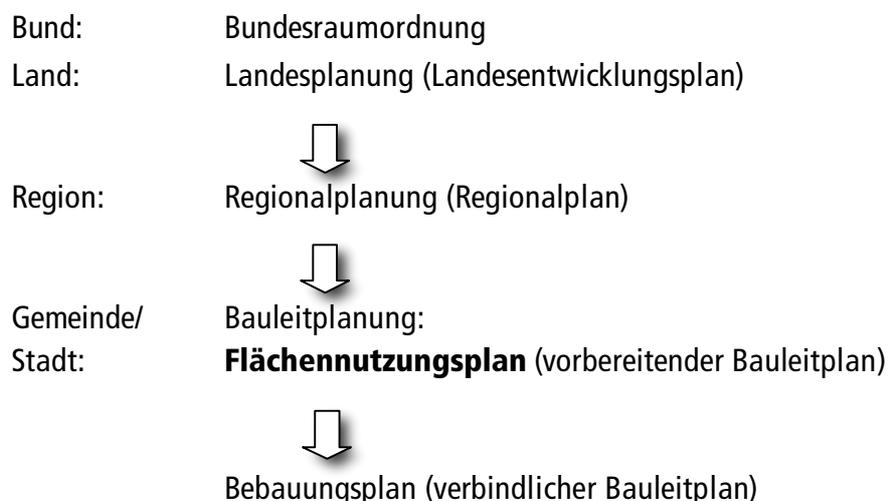


Abbildung 1: Planungssystematik (Eigene Darstellung)

Diese Planungsebenen sind über das Gegenstromprinzip (§ 1 Abs. 3 ROG) miteinander verzahnt. Die Stadt Winterberg als nachgeordnete Planungsebene hat nach § 1 Abs. 4 BauGB die Pflicht, den Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gegenstromprinzip

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt: Danach soll der Flächennutzungsplan „[...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten [...] und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Inhalt

Aus diesem Grund ist für das ganze Stadtgebiet „[...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [...]“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinden sind hierbei verpflichtet, die auftretenden unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Abwägung

Der Flächennutzungsplan hat folgende Bindungswirkungen:

Bindungswirkungen

- Er ist ein so genanntes „Verwaltungsprogramm“ als Willensbekundung der Stadt, womit sich die Stadt Winterberg selbst bindet. Intern bindet er die Gemeinde durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, denn Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplan - Darstellungen zu entwickeln und dürfen von der grundsätzlichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes nicht abweichen.
- Eine externe Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan im Rahmen des § 7 BauGB gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, indem sie ihre Planung dem jeweiligen Flächennutzungsplan anzupassen haben (insofern sie nicht dem Plan widersprochen haben).
- Extern steuert der Flächennutzungsplan insbesondere die Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gegenüber den betroffenen privaten Grundeigentümern besteht eine Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes darin, dass seine Darstellungen als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 3 Nr.1 BauGB der

Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden können. Dieses gilt bei Widerspruch eines Vorhabens zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Praktische Bedeutung hat diese Steuerung in erster Linie gegenüber sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

- Des Weiteren kommt dem Flächennutzungsplan eine besondere externe Wirkung zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 diese für bestimmte Bereiche gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB regelmäßig ausschließt.

Geltungsdauer und -bereich

Zeithorizont des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg ist das Jahr 2015, d.h. alle die dem Plan zugrunde liegenden Bedarfsprognosen beziehen sich auf diesen Zeitrahmen. Er ist grundsätzlich nicht als Realisierungszeitraum zu verstehen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet Winterberg.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg setzt sich aus den Bausteinen Begründung mit Umweltbericht sowie der Planzeichnung zusammen:

Begründung und Umweltbericht

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Flächennutzungsplan-Verfahren der Stadt Winterberg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.

Ein wichtiger Bestandteil der Umweltprüfung ist die vergleichende Prüfung der in Betracht kommenden Planungsalternativen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen. Echte Planungsalternativen, die sich nach Überprüfung der Vorgaben und Ziele sowie der städtebaulichen Kriterien ergeben, werden noch hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen überprüft. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Stadt nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben.

Weil der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt werden muss, wird er auf der Deutschen Grundkarte entwickelt (Maßstab 1:5.000) und im Regelfall im Maßstab 1:10.000 veröffentlicht. Dieses gibt einen Hinweis auf die Aussagetiefe des Planwerkes. Grundsätzlich trifft der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine parzellenscharfen, d.h. unmittelbar grundstücksbezogenen Aussagen. Er ist vielmehr ein strategischer Leitplan. Verbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen werden erst im Bebauungsplan getroffen. Der Flächennutzungsplan ist somit vorbereitende Grundlage für die spätere Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Planzeichnung enthält Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

Die Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichste Darstellung betrifft die Abgrenzung von Bau- und Freiflächen, also die eigentliche Flächennutzung. Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist nicht abschließend, so dass darüber hinaus weitere Darstellungen getroffen werden können, soweit sie sich in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren lassen.

Darstellungen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich“ sind, gekennzeichnet werden.

Kennzeichnungen

Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Weiter sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Ebenfalls gekennzeichnet werden Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 BauGB).

Schließlich werden gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach anderen, fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, wie z.B. festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzzonen nachrichtlich übernommen; nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen ebenfalls nachrichtlich übernommen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Soweit diese Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, werden sie im Flächennutzungsplan vorsorglich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Vermerke

- Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in diesem Bericht erläutert.
- Gesetzliche Grundlagen Der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung liegen folgende Gesetze zugrunde:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung vom 01.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58)
 - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.3 Aufstellungsverfahren

- Verfahren Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) müssen gemäß des Baugesetzbuches in einem förmlichen Verfahren aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Der Flächennutzungsplan bedarf im Gegensatz zum Bebauungsplan der Genehmigung der Bezirksregierung.
- Zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind folgende Verfahrensschritte durchzuführen:
- Scoping und frühzeitige Unterrichtung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) → 19.06. bis einschließlich 01.09.2006
 - Frühzeitige Unterrichtung der Bürger (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB): Insgesamt wurden an den folgenden Tagen fünf Informationsveranstaltungen durchgeführt: 7./ 8. Juni und 12. / 13. / 14. Juni 2006.
 - Landesplanerische Anpassung (gemäß § 32 LPlG): 06.09.06/19.09.08
 - Entscheidung über die Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 26. April 2007
 - Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) → 21.07. bis einschließlich 21.08.2008
 - Genehmigung durch die Bezirksregierung (gemäß § 6 Abs. 1 BauGB)
 - Bekanntmachung der Genehmigung; hierdurch wird der Flächennutzungsplan wirksam (gemäß 6 Abs. 5 BauGB).

2 Stadt Winterberg

2.1 Lage

Die Stadt Winterberg gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg des Landes Nordrhein-Westfalen und liegt im Hochsauerlandkreis mit Kreissitz in Meschede.

Geographische Lage

Im Westen grenzt das Stadtgebiet an die Stadt Schmallenberg, im Norden an die Stadt Olsberg, im Osten an die Stadt Medebach sowie im Südosten an die Stadt Hallenberg. Die südliche Stadtgrenze ist zugleich Kreisgrenze zum Kreis Siegen-Wittgenstein, die nordöstliche zugleich nordrhein-westfälische Landesgrenze zum Bundesland Hessen.

Der Anschluss Winterbergs an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die B 236 sowie über die B 480, die wiederum über die B 7 und die BAB 46 (derzeitiges Ausbauende Bestwig) angeschlossen ist. Die L 740 verbindet Winterberg mit Meschede.

Verkehrsanbindung

Die Distanz zu Paderborn als nächstgelegenes Oberzentrum beträgt ca. 75 km, zu Kassel ca. 85 km und zu Dortmund ca. 100 km.

Die Stadt Winterberg ist an das Netz der Bundesbahnstrecke Hagen/Kassel durch die eingleisige Bundesbahnstrecke von Winterberg bis Bestwig angeschlossen. Bahnhöfe befinden sich in Winterberg, Silbach und Siedlinghausen. Darüber hinaus sind alle Ortschaften durch Buslinien der öffentlichen Verkehrsträger erreichbar.

Winterberg gehört zur Mittelgebirgslandschaft, in der das "Rothaargebirge" im Mittel 800 m ü. NN als landschaftlich beherrschender Höhenzug mit seiner geographischen Bezeichnung "Hochsauerland" dem Kreis seinen Namen gegeben hat. Der "Kahle Asten" (841 m) in der Nachbarschaft zu Winterberg - Kernstadt bzw. zu Alt- sowie Neuastenberg ist – neben dem "Langenberg" auf Olsberger Stadtgebiet – der „Eckpfeiler“ dieser Mittelgebirgslandschaft. Alle Ortsteile liegen auf der Dachstufe des Süderberglandes oder Sauerlandes. Dieses Gebiet weist – vor allem aufgrund seiner Höhenlage und Exposition – in Relation zum übrigen Land NRW extreme klimatische Verhältnisse auf, z. B. hohe Niederschläge sowie relativ niedrige Temperaturen und daraus resultierend lange Winter. Ein weiteres naturräumliches Kennzeichen ist die starke Geländere reliefierung, die in Verbindung mit den klimabedingten kurzen Wachstumszeiten eine ackerbauliche Nutzung nur schwer zulässt. Deshalb konzentrieren sich die landwirtschaftlichen Aktivitäten auf die Nutzung von Grünland, vor allem aber auf die forstwirtschaftliche Nutzung der ausgedehnten Wälder. Östlich des Stadtgebietes stellt der stellenweise sehr

Naturräumliche Lage

schriffe Ostsauerländer Gebirgsrand eine deutliche naturräumliche Grenze zum Westhessischen Berg- und Senkenland dar. Im Süden, Westen und Norden schließen sich mit dem Wittgensteiner Land, dem Kern- und dem Nordsauerland weniger hohe naturräumliche Teileinheiten des Sauerlandes an. Die Kernstadt Winterberg selbst befindet sich in einer relativ schwach reliefierten, passartigen Hochmulde, der ca. 670 m ü. NN hoch gelegenen Winterberger Hochfläche.

Siedlungsstruktur
14 Ortsteile

Das Stadtgebiet entlang der Flußauen der "Ruhr", "Neger", "Nuhne" sowie um den "Kahlen Asten" wird bestimmt durch 14 – meist in sich geschlossene – Ortsteile.

Eine vorwiegende Siedlungstätigkeit hat in der Vergangenheit in der Kernstadt Winterberg, aber auch in den Stadtteilen Niedersfeld, Siedlinghausen, Züschen und in den "Höhendörfern" um den "Kahlen Asten" stattgefunden. Ursache ist die günstige Entwicklung im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft. Den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt bildet die Kernstadt Winterberg, in dem 31,1 % der Bevölkerung wohnt. Weiter gibt es die Siedlungsnebenzentren Siedlinghausen (14,3 %), Züschen (13,5 %) und Niedersfeld (11,4 %).

Die Kernstadt Winterberg verfügt neben den üblichen Ausstattungen von Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Behörden, Soziales, über ein höheres Angebot von Dienstleistungen im Bereich der medizinischen Betreuung, in der Freizeit und Erholung.

Siedlungsdichte

Mit einer entsprechend geringen Siedlungsdichte im Jahr 2002 von ca. 878 Einwohnern / km² Siedlungsfläche gehört Winterberg zu den ländlichen Zonen (NRW: 2.440 Einwohner / km²). Mit 99 Einwohnern / km² Gesamtfläche liegt die Dichte Winterbergs weit unter dem Landesdurchschnitt (530 Einwohner / km²).¹ Um eine bessere Vergleichbarkeit mit den durch die Landesplanung vorgegebenen Rahmendaten zu erhalten, wird das Jahr 2002 als Bezugsjahr gewählt.

Flächennutzung

Das Stadtgebiet von Winterberg umfasst eine Fläche von insgesamt 14.785 ha. Von dieser Fläche werden 684 ha für Gebäude- und Betriebsflächen genutzt. Zusammen mit den Verkehrs- (847 ha) und Erholungsflächen (141 ha) ergibt dies eine Siedlungsfläche von 1.672 ha – mit 11,3 % des Stadtgebietes ein vergleichsweise niedriger Anteil (zum Ver-

¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

gleich: NRW 21,6 %, Regierungsbezirk Arnsberg 19,2 %, aber Hochsauerlandkreis 11,2 %). Der verbleibende hohe Freiflächenanteil des Stadtgebietes Winterberg von 88,7 % (NRW 78,4 %) beruht wesentlich auf dem umfangreichen Anteil an Waldflächen im Stadtgebiet (67,6 %). Der Waldanteil in Winterberg liegt weit über dem Landesdurchschnitt (24,8 %). 19,4 % des Stadtgebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Dieser Anteil liegt weit unter dem landestypischen Wert von 50,4 %.² Infolge dieser Aufteilung von Siedlungs- und Freiflächen fällt das Freiflächenangebot in der Stadt Winterberg entsprechend hoch aus.

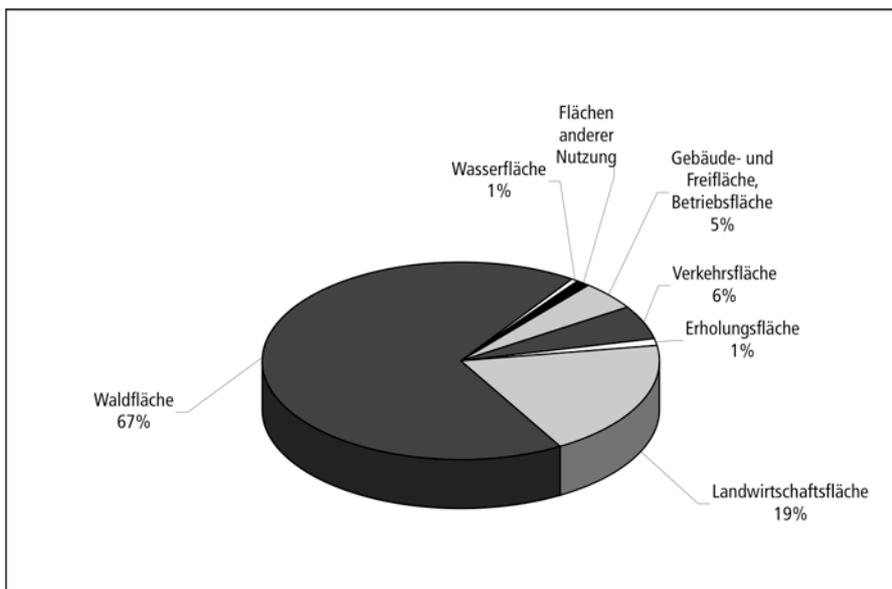


Abbildung 2: Katasterfläche nach Nutzungsarten in Winterberg im Jahr 2002 in % (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

2.2 Historische Entwicklung

Die Kernstadt Winterbergs wie auch die Stadtteile Altastenberg, Altenfeld, Elkeringhausen, Grönebach, Hildfeld, Niedersfeld, Züschen, Silbach und Siedlinghausen sind älteren Ursprungs. Die Höhengründungen Hoheleye, Langewiese, Lenneplätze, Neustenberg und Mollseifen –Kleinstrodungen im umliegenden Waldrand– sind erst im 18. Jh. als Köhler- und Waldarbeitersiedlungen entstanden.

Historische Entwicklung

² Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

Im Folgenden werden kurz die wichtigsten historischen Gegebenheiten der einzelnen Stadtteile aufgeführt³:

- | | |
|----------------|---|
| Kernstadt | <ul style="list-style-type: none">• Der Bereich der heutigen Kernstadt ist im Frühmittelalter von älteren, tiefer gelegenen Nachbarorten als Sommerweidesiedlung genutzt worden. Im Hochmittelalter bildete sich an der Stelle der heutigen Kernstadt ein Rastort und Verkehrsstützpunkt aus (Sauerländerweg Soest-Frankfurt kreuzte sich mit der Heidenstraße Köln-Kassel). Im 13. Jh. wurde der Ort planmäßig befestigt, was aus dem ovalen Grundriss der Innenstadt hervorgeht (das heutige überwiegend rechtwinklige und schachbrettartige Straßennetz in der Altstadt vom Kernort resultiert jedoch erst aus dem Wiederaufbau nach dem großen Brand von 1791. Zwischen 1263 und 1271 erhielt der Ort Stadtrecht und damit Marktrecht und das Recht der Zolleinnahme. Zur Hansezeit (13.-17. Jh.) war Winterberg Hansestadt im Schnittpunkt der o.g. Heerstraßen Köln-Kassel bzw. Soest-Frankfurt. Winterberg entwickelte sich zu einer Händlerstadt, die um 1700 weltweit bekannt war. 1906 wurde die Eisenbahnstrecke Bestwig-Winterberg-Frankenberg gebaut, womit dem Fremdenverkehr die Tore geöffnet waren. |
| Altastenberg | <ul style="list-style-type: none">• Altastenberg wurde um 1535 erstmalig erwähnt. Bergweiden und Wälder um den "Kahlen Asten" waren damals im Pfandbesitz. Der Besitzer ließ für seine Hirten einige Hütten errichten. Mit den Hirten kamen auch Köhler. Auf diese Weise wurde das Dorf "Lichtenscheid" gegründet. Im 12. Jh. erhielt das Dorf "Lichtenscheid" den Namen "Altastenberg". Altastenberg hat sich als Wintersport- und Erholungsort einen guten Namen gemacht. Wintersport und Fremdenverkehr bestimmen das Dorfbild und das Dorfleben. |
| Altenfeld | <ul style="list-style-type: none">• Altenfeld wurde 1682 erstmalig erwähnt und entwickelte sich aus einer kleinen Bauernschaft zu einem Dorf, dessen dörfliche Struktur auch heute noch erhalten ist. |
| Elkeringhausen | <ul style="list-style-type: none">• In Elkeringhausen befand sich ehemals die Ritterburg „Burgscheidt“. 1716 entstand die Kapelle in Elkeringhausen, 1857 die Schule, 1857 die Filialkirche. Die Bevölkerung betrieb Landwirtschaft. Zur Verbesserung der Agrarstruktur wurde 1903/04 ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Ab den 20er Jahren des 20. Jhd. entwickelte sich der Fremdenverkehr. 1980 ist der Stadtteil Elkering- |

³ Stadt Winterberg: Informationen für unsere Neubürger; Winterberg; 2002

hausen in das Kurggebiet des staatlich anerkannten heilklimatischen Kurorts Winterberg einbezogen worden.

- **Grönebach** zählt zu den ältesten Kirchspielen des Hochsauerlandes. Die erstmalige urkundliche Erwähnung erfolgte 1250, doch die Geschichte des Ortes ist vermutlich älter.

Grönebach
- **Hildfeld** gilt als ältester urkundlich erwähnter Ort Winterbergs. Die Entwicklung von Hildfeld geht auf das Jahr 1220 zurück und zwar auf ein Bauerngut „Hildfelde“.

Hildfeld
- **Langewiese** wurde zwischen 1713 und 1720 angelegt, um Wittgenstein gegen Winterberg abzugrenzen. Die ersten Einwohner waren Waldarbeiter, Köhler- und Landwirte. Durch den Fremdenverkehr und die Wintersportmöglichkeiten wurde Langewiese schon zu Anfang des 20. Jhd. zu einem gefragten Erholungsort.

Langewiese
- Der Stadtteil **Lenneplätze** ist aus einer Köhler- und Weilersiedlung im 16. Jh. entstanden. 1802 wurde Lenneplätze politisch und pfarrlich der Gemeinde Altastenberg zugeteilt. Zwischen Lenneplätze und dem Stadtteil Langewiese liegt die „Grenze“ (Haus Leber), an dem früher die Kreise Wittgenstein, Meschede und Brilon aneinander grenzten.

Lenneplätze
- Die urkundliche Erwähnung von **Mollseifen** geht auf das Jahr 1739 zurück. In einer Grenzbeschreibung des Jahres 1569 wird die Talsenke, in der das heutige Mollseifen liegt, als Mulenseifen bezeichnet.

Mollseifen
- **Neuastenberg** (Neudorf, Nigge Dorp) wurde im Jahr 1713 beurkundet. Ziel der Gründung war es, die Abgrenzung als auch die Verbindung zum kurkölnischen Gebiet Winterberg und Kloster Grafschaft zu bekommen. Neuastenberg ist heute einer der bekanntesten Wintersportplätze und Sommererholungsorte des Hochsauerlandes.

Neuastenberg
- **Niedersfeld** wurde 1333 als Dorf „Nidersuelde“ erwähnt. Im Mittelalter florierten hier Eisenverarbeitung, Leinen- und Wollweberei. Der Handel brachte Geld in das Dorf. Das Oberdorf war damals noch nicht mit dem Ortskern verbunden. Das Dorf wuchs und im 18. und 19. Jh. wurde daher die Hütte mit dem Dorf verbunden. Das ehemalige Rundlingsdorf erscheint heute als Straßendorf mit einer Ausweitung um die Kirche.

Niedersfeld
- **Siedlinghausen** ist durch den Zusammenschluss von acht Bauernschaften im 14. und 15. Jhd. entstanden. Erstmals erwähnt wird Siedlinghausen im Jahr 1334. Schiefer wird in diesem Ortsteil schon seit alter Zeit abgebaut: 1545 wird ein Schieferbergwerk bei Siedlinghausen eröffnet. 1859 bis 1863 wurde die Straße durch das „Negertal“ gebaut, 1906 erfolgte die Verlegung der Bahn durch das „Negertal“.

Siedlinghausen

- Silbach • Die Streusiedlung **Silbach** wurde 1281 erstmalig erwähnt. Anfang des 16. Jh. siedelten sich Bergleute an. Der Ortsteil erhielt 1559 den Titel „Bergfreiheit“. Es wurde Silber-, Blei- und Schieferabbau betrieben. Auch hier wurde durch den Ausbau des Verkehrsnetzes die Grundlage für die Entwicklung gelegt.
- Züschchen • **Züschchen** wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt (Thuskene). Die Hauptsiedlung bestand aus freien Bauern. Schon früh gab es Anlagen wie Mühlen, Kohlemeiler und Eisenhämmer, wodurch sich ein Handel entwickelte. Seit dem 18. Jh. verschlechterte sich die wirtschaftliche Lage aufgrund der Entstehung von Industriegebieten in anderen Orten. Nach dem zweiten Weltkrieg hat Züschchen eine aufstrebende Entwicklung durch seine Sägewerke, eine metallverarbeitende Fabrik und nicht zuletzt durch den wachsenden Fremdenverkehr genommen.

2.3 Der demographische Wandel im Stadtgebiet Winterberg

Die demographische Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche und ist eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung, die sich künftig mit Stagnation und Schrumpfung statt mit Wachstum auseinandersetzen muss. Die Veränderung der Bevölkerungszahl bzw. viel entscheidender die Veränderung der Bevölkerungsstruktur haben Einfluss auf den Wohnungs- und Arbeitsmarkt sowie auf die Ausstattung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in einer Stadt.

Die geburtenstarken Jahrgänge der Jahre 1950 bis 1972 haben zu erhöhtem Kindergarten- und Schulbedarf geführt. Heute führt der sowohl fertilitäts- als auch mortalitätsgeleitete Alterungsprozess (weniger Kinder auf der einen Seite und höhere Lebenserwartung auf der anderen Seite) zu einer beschleunigten Alterung der Bevölkerung. Die Lebenserwartung liegt derzeit im Durchschnitt bei 78 Jahren.

Ein Ziel der Flächennutzungsplanung ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum sowie öffentlicher Infrastruktur für die im Jahr 2015 erwartete Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die sich ändernden Wohnraumsprüche sind die Grundlage für die Berechnung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs.

Demographischer Wandel der Vergangenheit

Ziel: bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum und öffentlicher Infrastruktur

2.3.1 Vergangene Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Anzahl der mit Hauptwohnsitz in Winterberg gemeldeten Einwohner ist seit 1987 von 13.461 um 1.215 Einwohner auf 14.687 Einwohner im Jahr 2002 gestiegen. Im Mittel betrug das Wachstum zwischen 1987 und 2002 9,1 %. Das ist ein Zuwachs von +82 Einwohner / Jahr. Seit 1997 gehen die Einwohnerzahlen allerdings um durchschnittlich -92 Einwohner / Jahr zurück.⁴

Die Entwicklung der Nebenwohnsitze verlief im Betrachtungszeitraum gegenläufig zu der Entwicklung der Hauptwohnsitze. Der Anteil der Personen mit Nebenwohnsitz an der Gesamtbevölkerung betrug im Jahr 1987 25,1 % (4.532); im Jahr 2002 nur noch 14,1 % (2.404).

Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2002: 14.687

Einwohner mit Nebenwohnsitz im Jahr 2002: 2.404

⁴ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

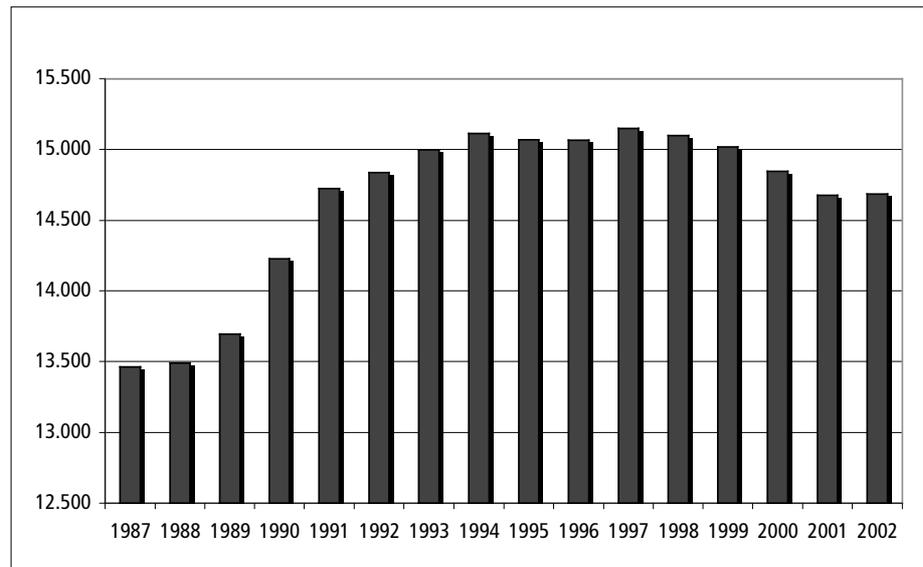


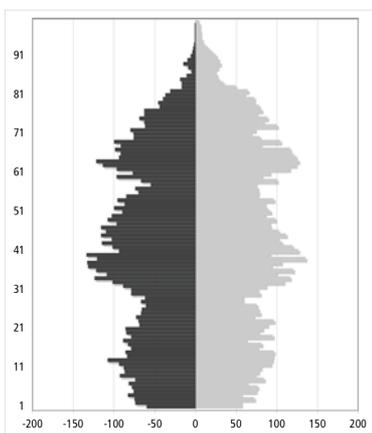
Abbildung 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz in Winterberg (jeweils am 31.12.)
(Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

Zum 31.12.2002 waren insgesamt 17.091 Einwohner in Winterberg gemeldet.

Im regionalen und landesweiten Vergleich hat sich die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Winterberg in der Vergangenheit deutlich dynamischer vollzogen. Allerdings stellte die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 1997-2002 für die Stadt Winterberg negatives Wachstum dar (-0,42 %). Das bedeutet, dass seit 1997 die Region und die Stadt Winterberg von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sind.

2.3.2 Bevölkerungsstruktur

Alterspyramide im Jahr 2002



Beim Altersaufbau in Winterberg ist zu erkennen, dass die Altersgruppe der 18- bis 45-jährigen – die potenzielle Elterngeneration der zukünftigen Neugeborenen – relativ gut besetzt ist, doch zukünftige Rückgänge in der „Bevölkerungspyramide“ sind deutlich absehbar, denn es zeichnet sich ab, dass die Rückgänge der Geburtsjahrgänge ab 1970 (u.a. durch den Pillenknick) ein geringeres „Geburtenecho“ u.a. mangels Masse nach sich ziehen.

Im regionalen und landesweiten Vergleich der Altersgruppenverteilung für das Jahr 2002 zeigt sich für Winterberg mit 20,5 % ein hoher Besatz der „hohen“ Altersklassen (65 Jahre und älter) (zum Vergleich: Hochsauerlandkreis: 18,3 %; Regierungsbezirk Arnsberg: 18,3 %; Land NRW: 17,8 %).

Auf der anderen Seite zeigt sich ein schwächerer Besatz bei den 25- bis 30-jährigen (Winterberg: 4,6 %, Hochsauerlandkreis 5,3 %, Regierungsbezirk Arnsberg: 5,5 %, Land NRW: 5,6 %) sowie bei den 30- bis 50-jährigen (Winterberg: 29,1 %, Hochsauerlandkreis: 30,1 %, Regierungsbezirk Arnsberg: 30,9 %, Land NRW: 31,3 %). Die Tendenz zu weniger und älter ist absehbar.

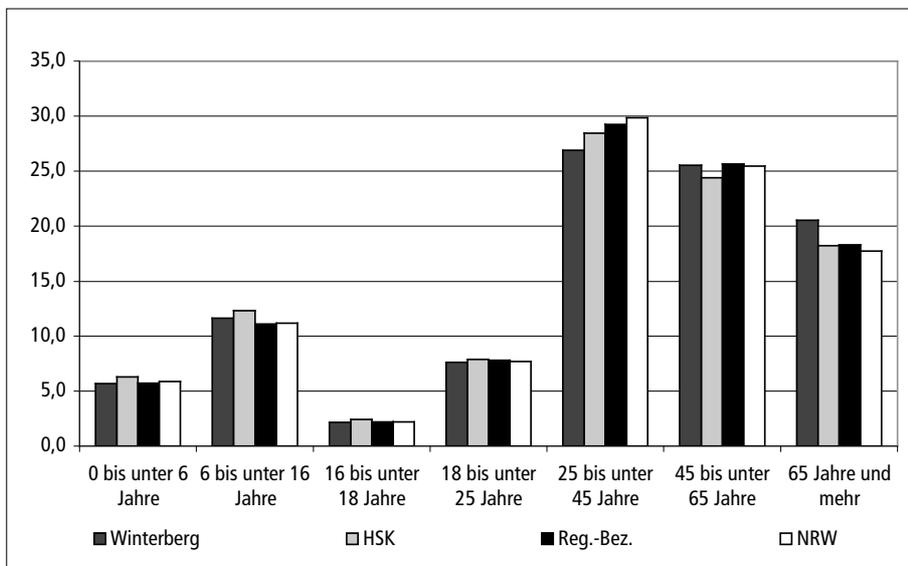


Abbildung 4: Bevölkerung nach Altersgruppen im regionalen Vergleich im Jahr 2002 in % (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

2.3.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Einwohnerentwicklung der Stadt Winterberg ist insbesondere abhängig von attraktiven Lebens- und Wohnverhältnissen als auch von allgemeinen gesellschaftlichen Trends.

Künftige Bevölkerungsentwicklung

- **Grundlagen der Bevölkerungsvorausschätzung**

Grundlage für die Bevölkerungsabschätzung sind die Faktoren „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „Wanderungsbewegungen“ der letzten 10 bis 20 Jahre sowie die für andere Bezugssebenen (Land, Kreis) erstellten Prognosen:

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung lag in den letzten 10 Jahren kontinuierlich im negativen Bereich. In jüngster Vergangenheit (1998-2002) hat sich dieser Trend noch verstärkt (durchschnittlich –36 Einwohner / Jahr).⁵

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

⁵ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

Wanderungsbewegungen

Der im Vergleich zu den Geburten- und Sterbefällen wesentlich stärker die Einwohnerentwicklung prägende Faktor sind die Wanderungsbewegungen – also die Zu- und Fortzüge.

Negativer Wanderungssaldo
in den letzten 5 Jahren

Auf den gesamten Zeitraum von 1987-2002 betrachtet, lag der Wanderungssaldo bei durchschnittlich +87 Einwohner / Jahr. Wenn man dieses mit dem Wanderungssaldo der letzten Jahre (1998-2002) vergleicht, wird ersichtlich, dass sich ein deutlicher Wandel vollzogen hat (-57 Einwohner / Jahr).

Verschiebung der Altersstruktur
durch Wanderungsbewegungen

Durch die Wanderungsbewegungen entstehen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung, die wiederum für die künftige Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung sind. Die stärksten Bewegungen fanden im regionalen und landesweiten Vergleich in der Altersgruppe der 18-25 Jahren, 50-65 Jahren sowie der über 65-jährigen statt.

In der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen ziehen vermutlich aus Gründen der Ausbildung mehr Personen fort als hinzu. In der Altersgruppe der 30- bis 50-jährigen, aus der sich im Regelfall die Bauherren von Einfamilienhäusern bzw. die Käufer von Wohnungen rekrutieren, halten sich Zu- und Fortzüge die Waage.

In der Altersgruppe der 50- bis 65-jährigen bzw. 65 Jahre und älter ziehen mehr Personen zu. Damit zeigt sich, dass Winterberg als „Ruhestandwohnsitz“ gefragt ist.

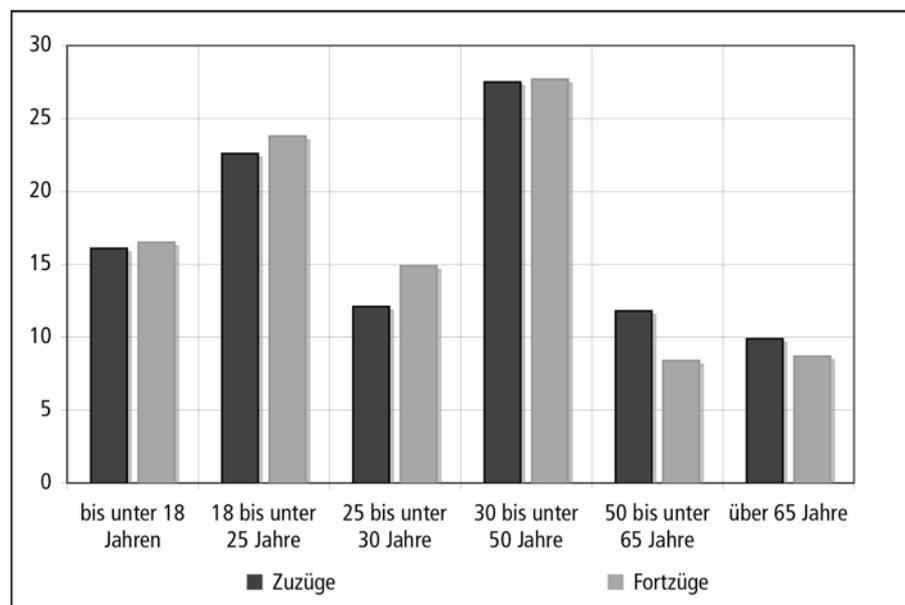


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen in Winterberg im Jahr 2002 in % (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

Die Bevölkerungsabnahme seit 1998 ist auf eine weiterhin negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie auf Wanderungsverluste mit zurückzuführen. Insbesondere die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wird – mangels Masse – die nächsten Jahrzehnte anhalten und sich verstärken. Da diese Erscheinung für die ganze Republik gilt, ist auf lange Sicht auch anzunehmen, dass die Wanderungen ebenfalls nicht mehr ausreichen werden, um den Trend der abnehmenden Einwohnerzahl nachhaltig umzukehren.

- **Bevölkerungsvorausschätzungen**

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) für den Hochsauerlandkreis auf Basis des Jahres 1999 erstellte Einwohnerprognose für das Jahr 2015 bietet einen Anhaltswert, welche Einwohnerzahl für das Jahr 2015 in der Stadt Winterberg zu erwarten wäre, wenn Altersstruktur wie auch Zu- bzw. Abwanderungen in der Stadt Winterberg und dem Hochsauerlandkreis korrespondieren würden.

Verliefe die Entwicklung, die für den Hochsauerlandkreis erwartet wird, in der Stadt Winterberg proportional, so ließe sich für Winterberg eine Einwohnerzahl von 15.022 Einwohner für das Jahr 2015 erwarten. Das bedeutet, dass die erwartete Einwohnerzahl bis 2015 gegenüber dem Jahr 2002 um rund 335 Einwohner steigen wird.⁶

Da allerdings nur eine rein lineare Ableitung erfolgt, besitzt das Ergebnis eine eingeschränkte Aussagekraft, denn es ist zu beachten, dass keine spezifischen Gegebenheiten der Stadt Winterberg berücksichtigt sind und damit Unsicherheiten auftreten können.

Mit durchschnittlichen Einwohnerverlusten von rund -4 Einwohnern / Jahr würde der sich in der jüngsten Vergangenheit (1998-2002) beobachtete Trend des Bevölkerungsrückgangs (-82 Einwohnern / Jahr) damit stark zurückgenommen werden und somit ein „milder“ Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Im derzeit gültigen Regionalplan⁷ hat die Bezirksplanungsbehörde eine für die Kommunen differenzierte Bevölkerungsprognose auf Basis der Bestandszahlen von Ende 1993 erstellt. Aufgrund der veralteten Daten sind die ermittelten Prognosen für den Planungszeitraum bis 2015 nicht

Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS):

15.022 EW für das Jahr 2015

Prognose der Bezirksplanungsbehörde Arnsberg:

14.000 EW für das Jahr 2020

⁶ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 1999 bis 2015/2040; Düsseldorf

⁷ Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil-; Arnsberg; 1996

mehr relevant. Nach aktueller Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wird für das Jahr 2020 von einer Bevölkerungszahl von 14.000 EW ausgegangen. Hier wird deutlich, dass in der langfristigen Betrachtung ein sehr deutlicher Bevölkerungsschwund erwartet wird. Diese Tendenz gilt für den gesamten Hochsauerlandkreis.

Bertelsmann-Stiftung:
2015 → 13.531 Einwohner

Eine weitere Institution, die sich mit dem Thema Bevölkerungsentwicklung beschäftigt, ist die Bertelsmann-Stiftung. Im Rahmen der „Aktion 2050 / Wegweiser demographischer Wandel“, sind alle Kommunen in Deutschland untersucht worden, die mehr als 5.000 Einwohner haben. Die Stadt Winterberg wurde in dieser Untersuchung als Stadt im ländlichen Raum mit geringer Dynamik eingestuft. Das heißt, das Stadtgebiet Winterberg gehört zu den Regionen mit schrumpfender Bevölkerung sowie einer heute schon deutlichen Überalterung. Die Einwohnerzahl für das Jahr 2015 wird von der Bertelsmann-Stiftung auf 13.531 Einwohner geschätzt. Zusätzlich zu diesem Rückgang um 1.156 Einwohner wird eine starke Verschiebung der Altersstruktur erwartet. Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um 5,2 % fallen, hingegen der Anteil der Hochbetagten (über 80 Jährige) von 5 auf 10 % ansteigen.

Individuelle Vorausschätzung

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist es sinnvoll, eine eigenständige, auf Winterberg bezogene, Abschätzung der Bevölkerung zu erstellen, um den örtlichen Besonderheiten zu entsprechen und auch stadtplanerische Ziele mit einfließen zu lassen. Die zukünftige Entwicklung der Stadt Winterberg wird quasi simuliert, wobei vor allem die Besetzung der einzelnen Altersklassen und deren Wanderungs- und Fortpflanzungsverhalten eine wichtige Rolle spielt (detaillierte Berechnung s. Anhang).

Prognosevarianten

Da der Flächennutzungsplan ein Zielkonzept für die Stadt Winterberg darstellt, ist eine gleichermaßen zielkompatible wie umsetzbare Prognose auszuwählen. Es muss Ziel der Stadt sein, die Einwohnerzahl weitestgehend zu stabilisieren und eine Tragfähigkeit der Infrastruktur zu erreichen. Daher kommen Prognosevarianten mit negativem Wanderungssaldo nicht in Frage.

Für die Berechnungen der künftigen Bedarfe wird daher eine Einwohnerzahl von insgesamt 14.054 EW im Jahr 2015 gemäß der Variante 2 (s. Anhang) zugrunde gelegt, da diese das Ziel verfolgt, den negativen Trend der Abwanderungen in ein Gleichgewicht zu bringen.

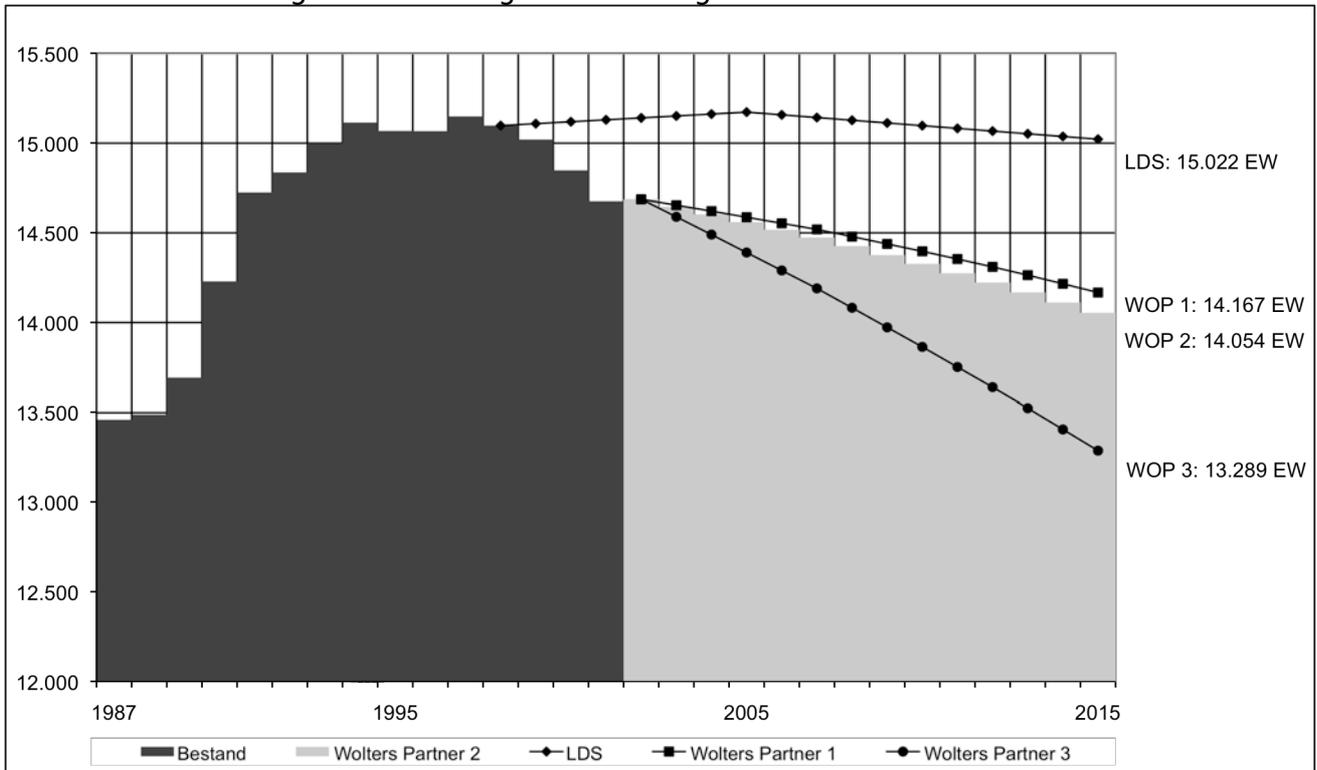


Abbildung 6: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS bzw. eigene Berechnungen)

2.3.4 Künftige Altersstrukturentwicklung

Für die Planung z.B. der sozialen Infrastruktur ist die Kenntnis des Altersaufbaus wichtig. Der Bedarf an Kindergartenplätzen und Schulen, an altengerechten Wohnungen und Pflegeplätzen ist von der altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtgebiet abhängig.

Altersstruktur im Jahre 2015

Neben der veränderten Bevölkerungszahl ändert sich auch gleichzeitig die Altersstruktur.

Die Abbildungen zur Altersstruktur für 2015 verdeutlichen, dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen – bedingt durch die schwächer besetzte Elterngeneration – extrem abnimmt, demgegenüber die Anzahl der Senioren aber extrem zunimmt. Die Verschiebung des Altersschwerpunktes aus dem Eltern- und Erwerbstätigenalter in die Seniorengruppen hat u.a. massive Auswirkungen auf die zukünftige Haushaltsgröße und damit auf den zukünftigen Wohnflächenbedarf, wie auch auf andere Bereiche wie z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Al-

tenheim).

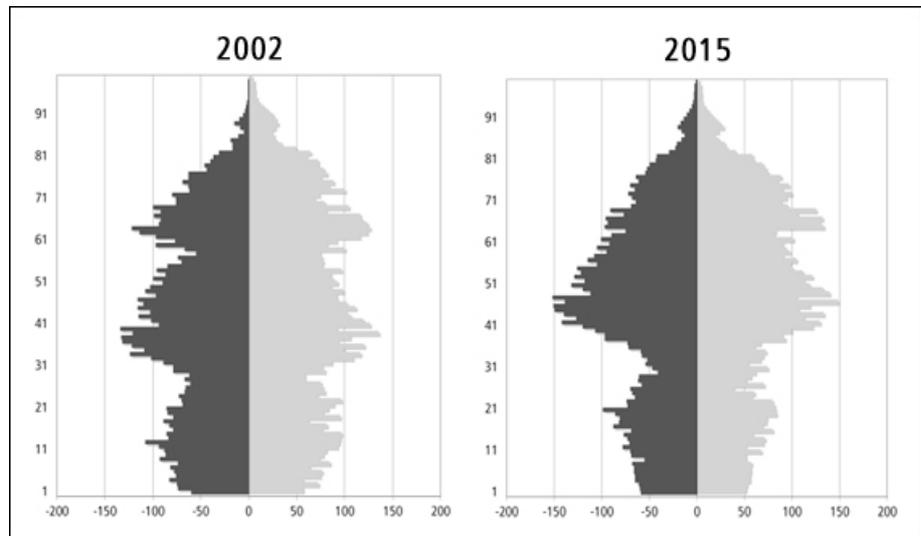


Abbildung 7: Altersaufbau Winterberg 2002 und 2015
(Eigene Darstellung, eigene Berechnungen)

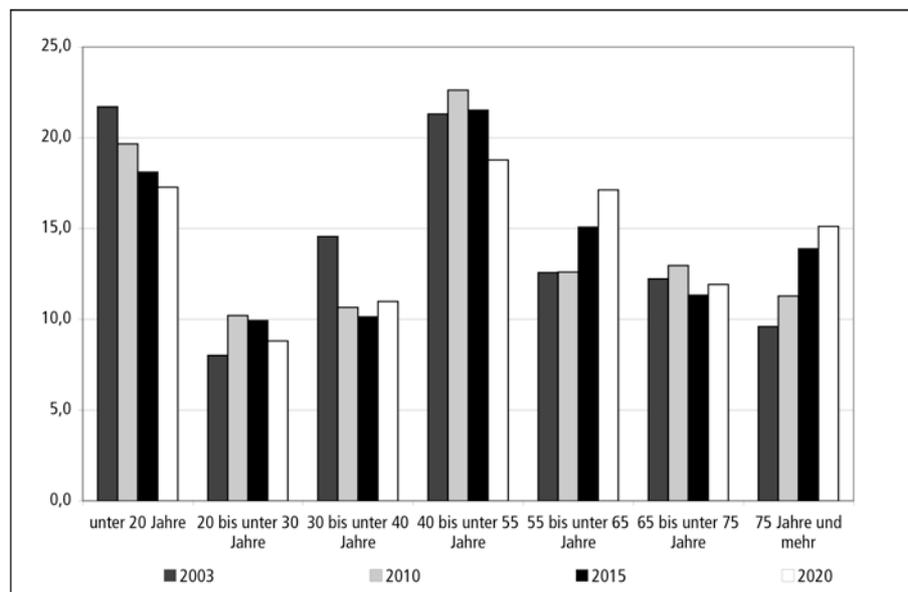


Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur 2003 bis 2020 in der Stadt Winterberg
(eigene Darstellung auf Grundlage s. Fußnote⁸)

⁸ Prof. Dr. Klemmer: Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen für den Hochsauerlandkreis; (Hrsg.:Hochsauerlandkreis), Wittnau und Bochum, 2005.

2.4 Einfluss des Demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

Gegenwärtig findet in der Bundesrepublik ein Wandel auf den Wohnungsmärkten statt. Während bis vor einigen Jahren in vielen Städten und Regionen noch Mangel an Wohnraum zu beklagen war, hat sich die Lage für die meisten Regionen und Wohnungsteilmärkte wesentlich entspannt, und ein quantitativer Mangel an Wohnungen stellt eher die Ausnahmesituation dar.

Wie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung bestehen auch im Hinblick auf die Wohnungsmärkte erhebliche regionale Unterschiede. Das Sauerland gehört ganz überwiegend zu den Regionen, deren Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt ist und in der folglich die (Neu-) Bautätigkeit in den letzten Jahren stark nachgelassen hat. Es ist derzeit nicht absehbar, dass es einen neuen Wandertrend geben könnte, die der Stadt Winterberg einen neuen Schub an Wohnungsbau-Nachfrage bringen könnten. Eher das Gegenteil ist der Fall: momentan ist ein Wandertrend zurück in die Ballungszentren zu verzeichnen.

Die Anzahl der Wohngebäude ist von 1990-2002 um 11,4 %, die Anzahl der Wohnungen um 16,4 % kontinuierlich angestiegen⁹, obwohl die Einwohnerzahl nur um 3,2 % zugenommen hat. Dies ist ein Indikator dafür, dass der Wohnflächenbedarf nicht von der Einwohnerzahl gesteuert wird, sondern von den individuellen Wohnformen.

Regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

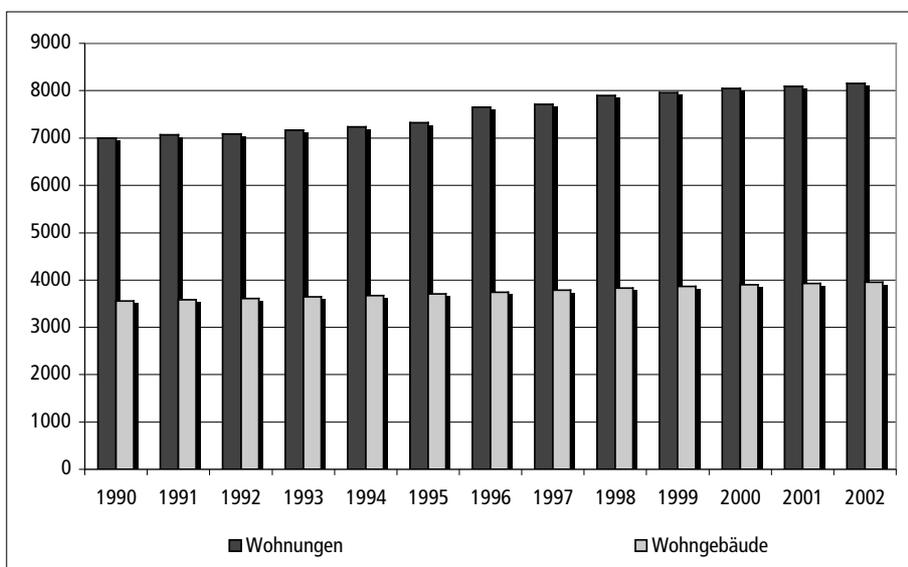


Abbildung 16: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen in Winterberg (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

⁹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

2.4.1 Wohnsiedlungsstruktur

58,0 % Einfamilienhäuser
27,8% Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2002 befanden sich in Winterberg rund 58 % aller Wohnungen in Einfamilienhäuser sowie 27,8 % in Zweifamilienhäuser. Damit sind das Einfamilienhaus (teilweise in Kombination mit einer Einliegerwohnung) und das Zweifamilienhaus die häufigste Wohnform.

2,1 Wohnungen pro
Wohngebäude

Bei dieser typischen Bauform hat sich in Winterberg eine durchschnittliche Belegung von 2,1 Wohnungen je Wohngebäude für das Jahr 2002 manifestiert. In diesen Wert sind alle Wohnungen – bis auf Wohnheimwohnungen – einbezogen, so dass der Wert ohne Freizeitwohnungen geringer sein dürfte.

Die abnehmende Belegungsdichte der Wohnungen und die damit zusammenhängende steigende Zahl der Haushalte führen zu einem erhöhten Anstieg der Wohnungsgröße und folglich auch des Wohnbauflächenbedarfs. Dies führt zu einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken, obwohl die Bevölkerungszahl rückläufig ist.

Durchschnittliche
Wohnungsgröße von 88,7 qm

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 88,7 qm wäre eine Haushaltsgröße von 3 bis 4 Personen sozialpolitisch verträglich. Aber bereits 1987 lag die Haushaltsgröße bereits bei 2,74 Personen / Haushalt. Dennoch liegt sie über dem nordrheinwestfälischen Durchschnitt der Gemeinden in der Größenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner (2,64 Pers. / HH).

Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit durchgängig rückläufig entwickelt. Diese Abnahme hängt einerseits mit einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und andererseits mit veränderten gesellschaftlichen Strukturen zusammen.

Haushaltsgröße von
2,2 Pers./ HH im Jahr 2015

Die Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird auf der Basis der regionsbezogenen Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung (BBR) vorgenommen. Diese Prognose befasst sich mit der Haushaltsentwicklung auf regionaler Ebene. Die Stadt Winterberg wird dort der „Raumordnungsregion Arnsberg“ zugeordnet. Bis 2015 soll die durchschnittliche Haushaltsgröße in der „Raumordnungsregion Arnsberg“ auf 2,20 Personen / Haushalt zurückgehen (zum Vergleich: Bund 2,09 / Land NRW 2,12 Personen / Haushalt im Jahr 2015).¹⁰ Für das Jahr 2015 wird für die Stadt Winterberg eine Haushaltsgröße von 2,2 Personen angenommen.

¹⁰ Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung

2.4.2 Künftiger Wohnbauflächenbedarf

• Wohnungsbedarf

Für die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs ist es zunächst erforderlich, den Wohnungsbedarf für das Prognosejahr 2015 zu ermitteln:

- Annahme zur Bevölkerung 2015:

Dieser ergibt sich aus der Bevölkerungsabschätzung (14.054 Einwohner plus 2.300 Nebenwohnsitze → 16.354), der zu erwartenden Haushalte (2,2 Pers./HH ist die Maximalannahme) sowie der Anzahl der Wohnungen zum Ausgangszeitpunkt (5.970):

Geschätzte Einwohnerzahl im Jahr 2015	/	Angenommene Haushaltsgröße im Jahr 2015
=		
Anzahl der notwendigen Wohneinheiten im Jahr 2015		
-		
Anzahl der bestehenden Wohneinheiten im Jahr 2002		
=		
Zu schaffende Wohneinheiten bis zum Jahr 2015		

Für das Jahr 2015 werden bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen / Haushalt (Maximalannahme) und einer Einwohnerzahl von 16.354 Einwohnern (14.054 plus 2.300 Nebenwohnsitze) insgesamt 7.434 Wohnungen benötigt.

Bei einem derzeitigen Wohnungsbestand von 5.970 werden maximal 1.464 Wohnungen benötigt (detaillierte Berechnung s. Anhang).

Wohnungsbedarf: 1.464 WE

• Wohnbauflächenbedarf

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird eine Wohnungsgröße von durchschnittlich 89 qm herangezogen, die jeweils mit 30 % für Treppenhäuser und interne Erschließung aufsummiert wird. Außerdem wird ein Planungsspielraum von 15 % zur Berücksichtigung unerwarteter Abweichungen der Ausgangsparameter hinzuaddiert. Weiter

wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Geschossflächenzahl von 0,5 angenommen.

Wohnbauflächenmaximalbedarf
von 52 ha

Nach Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (s. Anhang) ergibt sich für die Stadt Winterberg ein Wohnbauflächenbedarf von 50 ha. Da Winterberg eine Kurortfunktion übernimmt und einige Wohnbauflächen durch Ferienwohnungen genutzt werden, hat die Bezirksplanungsbehörde einen Maximalbedarf von 52 ha errechnet.

Diese Annahmen sind als Obergrenzen anzusehen. Denn nicht der gesamte Wohnungsbedarf wird neue Flächen in Anspruch nehmen.

Die Bedarfe können einerseits durch Nachverdichtung im baulichen Bestand gedeckt werden und andererseits von im Bestand leerfallenden Wohnungen. Aufgrund der fehlenden statistischen Daten können keine detaillierten Aussagen zu Wohnungsleerständen in der Stadt Winterberg getroffen werden. Es ist jedoch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels anzunehmen, dass die Leerstandsproblematik eher zunehmen wird. Daher wird die Aufgabe der Stadtentwicklung, neue Bauflächen bedarfsabhängig zu erschließen, eine wesentlich höhere Bedeutung erlangen.

2.4.3 Wohnbauflächenreserven

Eine Aufsummierung aller unbebauten, durch den vorhergehenden Flächennutzungsplan gesicherten Wohnbauflächen ergibt die große Zahl von 82 ha. Davon sind 63 ha durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden knapp 34 ha Flächenreserven des vorherigen FNP nicht mehr dargestellt, so dass im Weiteren von 48 ha ausgegangen wird. Hier handelt es sich um Flächen, die entweder seit geraumer Zeit (deutlich mehr als sieben Jahre) nicht vermarktet wurden oder die aus anderen Gründen (z.B. Immissionen in der Nachbarschaft, entgegenstehende anderweitige Planungen) nicht mehr zur Verfügung stehen. Hinzu kommen Flächen, die in der Vergangenheit vor dem Hintergrund deutlich größerer Bedarfserwartungen planungsrechtlich in einem Umfang gesichert wurden, die weder der nunmehr absehbaren Gesamtentwicklung, noch dem Bedarf in den einzelnen Ortsteilen entsprechen.

Wohnbauflächenreserven
von rund 48 ha

Mithin verbleibt immer noch ein beachtliches Reserveflächenpotenzial von über 48 ha, das sich zu großen Teilen aus einzelnen Baulücken zusammensetzt. Nicht jede Baulücke wird jedoch im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes zu realisieren sein und für die Stadt Winterberg muss ein ausreichend großer Entwicklungsspielraum für die zahlreichen Ferienwohnsitze einkalkuliert werden.

In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde ist man daher übereingekommen, dass unter Berücksichtigung der angestrebten Rücknahmen aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan ein Handlungsbedarf von 4 ha (52 ha Wohnbauflächenbedarf abzgl. 48 ha anrechenbare Reserven) besteht.

2.5 Wirtschaftsentwicklung

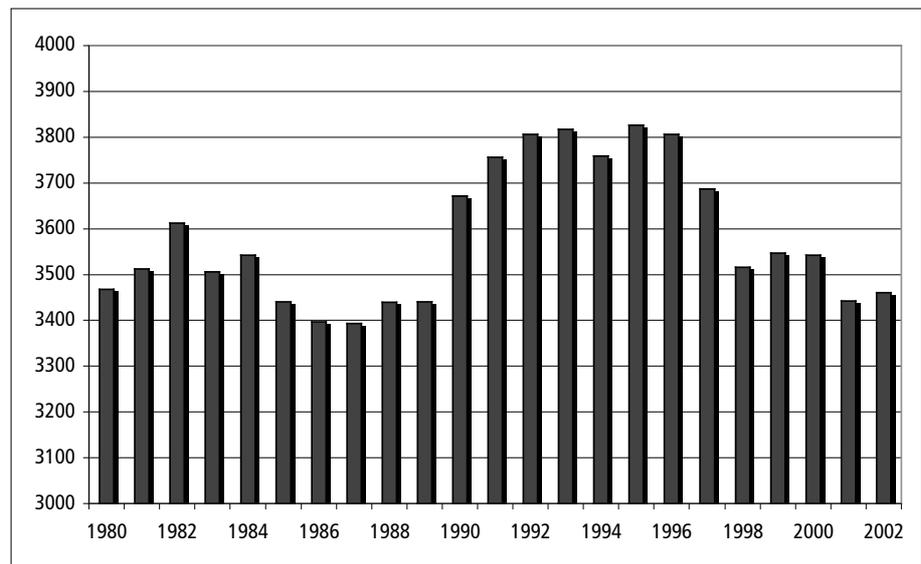
Zusammenspiel von Bevölkerungs-
und Wirtschaftsentwicklung

Zwischen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung besteht ebenfalls ein wechselseitiger Zusammenhang. Geht die natürliche Bevölkerungsentwicklung gegen Null, wird dieser Zusammenhang ausschließlich über die Wanderungen hergestellt. Denn durch Wanderungsbewegungen verändert sich die Altersstruktur, die wiederum Auswirkungen auf die Erwerbspersonenstruktur hat.

2.5.1 Vergangene Wirtschaftsentwicklung und -struktur

3.460 soz. Beschäftigte
im Jahr 2002

Die Anzahl der am Arbeitsort Winterberg gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 1980 von 3.468 Personen um acht Personen auf insgesamt 3.460 Personen im Jahr 2002 gesunken. Die Entwicklung verlief dabei nicht linear, sondern mit starken Schwankun-



gen.¹¹

Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Winterberg (Arbeitsort)
(Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfassen alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die in der gesetzlichen Rentenversicherung, Krankenversicherung und/oder Arbeitslosenversicherung pflichtversichert sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Nicht zu dieser Personengruppe gehören selbstständig Erwerbstätige (Gewerbetreibende, Landwirte, Freiberufler et cetera), Beamte und seit 1999 auch die

¹¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de; Stand 09/2004

geringfügig Beschäftigten, so dass unter anderem auch angesichts der kleinbetrieblichen Struktur in Winterberg die oben stehende Grafik die Wirtschaftsentwicklung nur unzureichend abbildet.

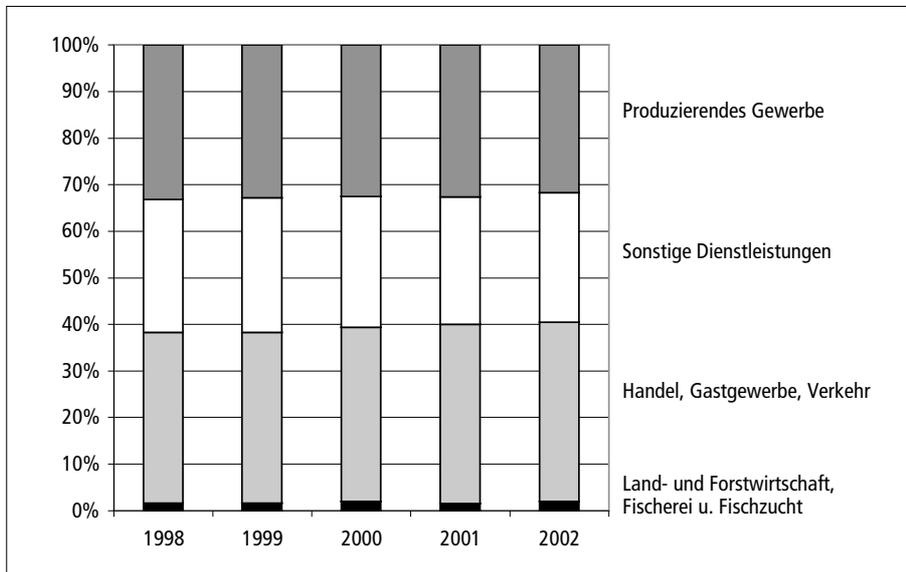


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Winterberg 1998-2002 in % (Eigene Darstellung auf Grundlage des LDS)

Die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftsabteilungen haben sich zwischen 1998 und 2002 nur geringfügig verschoben. Generell dominierte über den Zeitraum der Beschäftigtenanteil in der Wirtschaftsabteilung „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“. Hier war ein Anstieg um 1,9 % festzustellen. Hingegen ist in der Wirtschaftsabteilung „Produzierendes Gewerbe“, als zweitgrößte Wirtschaftsabteilung in Winterberg, der Beschäftigtenanteil um 1,4 % gesunken. Um 0,9 % hat der Anteil im Bereich „Sonstige Dienstleistungen“ abgenommen. Der Anteil der Beschäftigten hat hingegen im Bereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Fischzucht“ um 0,4 % zugenommen.

Die durchschnittliche Flächenkennziffer (Betriebsfläche / Beschäftigten) aller im Rahmen einer Stichprobenerhebung¹² befragten gewerbeflächenbeanspruchenden Betriebe beträgt aufgrund der örtlichen Standortbedingungen und der Bau- und Branchenstruktur 845 m² Betriebsfläche / Beschäftigten. Das bedeutet, dass hier auf großer Fläche produziert wird oder es noch ausreichend Flächenreserven gibt

Zum Stichtag 2002 waren 4.532 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, die in Winterberg wohnten. 49 % dieser Beschäftigten hat-

Größte Wirtschaftsabteilung:
Handel, Gastgewerbe und Verkehr

Durchschnittliche Flächenkennziffer (FKZ) 845 m²

Auspendlerüberschuss
von 1.072 Beschäftigten

¹² Wolters Partner

ten im Stadtgebiet auch ihren Arbeitsplatz. Damit pendelten 51 % zu ihrem Arbeitsplatz außerhalb des Stadtgebietes. Demgegenüber pendelten 36 % der insgesamt 3.460 in der Stadt Winterberg (Arbeitsort) gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Winterberg ein. Der Auspendlerüberschuss betrug damit 1.072 Beschäftigte.¹³

2.5.2 Gewerbeflächenbedarfsabschätzung

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Winterberg ist mit Hilfe einer Methode, die beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS)¹⁴ Mitte der 80er Jahre entwickelt wurde, überschlägig errechnet worden.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf Gemeinde- wie auf Bundesebene außerordentlich schwer vorzuschätzen. Um zu ermitteln, wie der wirtschaftliche Werdegang der einzelnen Betriebe Flächen beansprucht, wird eine Verknüpfung zwischen den Beschäftigten und ihrer Arbeitsfläche hergestellt.

Abwandlung der
Berechnungsmethode

Die Berechnungsmethode wird allerdings mit geringfügigen Abwandlungen herangezogen, da die der Methode zugrunde liegenden Basisdaten zur Standortmobilität von Betrieben bereits seit vielen Jahren nicht mehr aktuell erhoben werden. Hierdurch soll sowohl der Lage Winterbergs außerhalb der Ballungszentren als auch den aktuellen Tendenzen Rechnung getragen werden. Außerdem wird die Methode angereichert um Zuschlagsfaktoren, die der aktuellen und spezifischen Standortsituation in Winterberg Rechnung tragen sollen. Zur inhaltlichen Verdichtung der Informationen wird auf die Ergebnisse der Betriebsbefragung¹⁵ von repräsentativen ortsansässigen Betrieben zurückgegriffen.

Gewerbeflächenbedarf von 9,8 ha

Für die Stadt Winterberg ergibt sich demnach ein Gewerbeflächenbedarf (ohne Abzug der Reserven) von 9,8 ha.

Diese vereinfachte Abschätzung berücksichtigt noch keine einzelbetrieblichen Standortentscheidungen, z.B. außergewöhnliche Expansionen eines Betriebes durch neue Produktionsschienen oder Standortkonzentrationen etc. Für derartige Entwicklungen sind Spielräume vorzuhalten,

¹³ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de

¹⁴ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung; Dortmund; S. 23 ff.

¹⁵ Wolters Partner: Stichprobenerhebung zur Gewerbeflächensituation in der Stadt Winterberg.

die nicht unbedingt so fest in den Flächennutzungsplan übernommen werden müssen, aber von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind.

2.5.3 Gewerbeflächenreserven

In der Stadt Winterberg gibt es insgesamt rund 25,2 ha Gewerbeflächenreserven. Davon befinden sich 4,2 ha im Eigentum angrenzender Betriebe (betriebsgebundene Flächen) und sind planungsrechtlich nicht verfügbar. Die restlichen 21 ha sind planerisch verfügbare Reserven und somit mit dem Bedarf zu verrechnen.

Planungsrechtlich verfügbare
Gewerbeflächenreserven
von 21 ha

Nach Abzug des Bedarfs von 9,8 ha, verbleibt ein Überhang von 11,2 ha gewerblichen Bauflächenreserven. Da diese Flächen bereits auf der verbindlichen Planungsebene planungsrechtlich gesichert und größtenteils voll erschlossen sind, werden sie weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.6 Tourismus (Fremdenverkehr)

Aufgrund der landschaftlich sehr attraktiven Lage bietet die Stadt Winterberg ein hervorragendes Freizeitangebot sowohl im Winter als auch in den Sommermonaten.

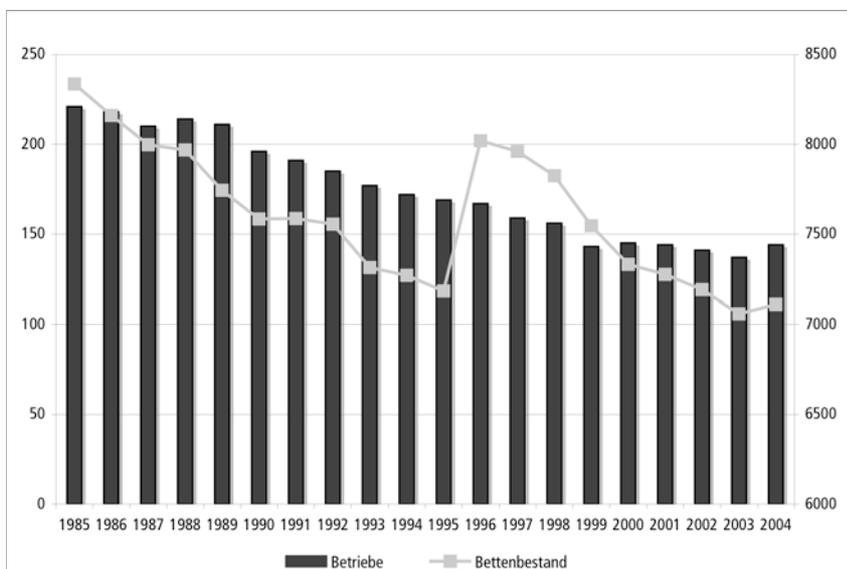


Abbildung 10: Anzahl der Betriebe (linke Achse) und Bettenbestand (rechte Achse) von 1984 bis 2004 in der Stadt Winterberg (Betriebe ab 9 Betten!)

Zunahme größerer Hotels

Der Tourismus nimmt in der Stadt Winterberg den größten Wirtschaftszweig ein. Von 1985 bis zum Jahr 1994 hat sich die Anzahl der Betriebe von 221 auf 144 (Abnahme um 35 %) reduziert. Der Bettenbestand hingegen hat nur um 14,7 % abgenommen, was auf eine Zunahme vorwiegend größerer Hotels auf Kosten der Familienbetriebe schließen lässt.

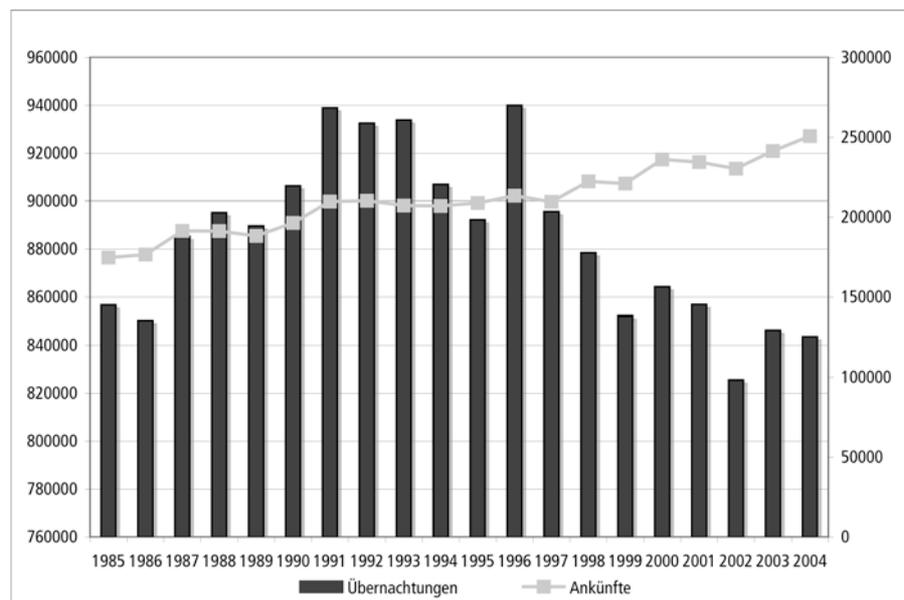


Abbildung 11: Anzahl der Übernachtungen (linke Achse) und Ankünfte (rechte Achse) von 1984 bis 2004 in der Stadt Winterberg (www.lids.nrw.de)

Zunahme der Kurzeittourismus

Die Anzahl der Übernachtungen hat sich ebenfalls in den letzten 20 Jahren um 13.192 reduziert. Dies entspricht rund 1,5 %. Die Ankünfte hingegen haben sich deutlich von 174.526 auf 250.640 (auf 43,6 %) erhöht. Daraus lässt sich ableiten, dass der Kurzeittourismus in Winterberg immer stärker an Bedeutung gewinnt.

Touristische Beherbergungsbetriebe werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (kleinere Familienbetriebe), als Gemischte Baufläche oder als Sonderbaufläche dargestellt (s. Pkt. 4; übernächstes Kapitel).

3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sind inhaltlich die Vorgaben des Raumordnungsrechts und Baugesetzbuches zu beachten. Ferner sind bei der in § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschriebenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange weitere Planungsziele zu berücksichtigen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm¹⁶

Entsprechend der unterschiedlichen Struktur und Siedlungsdichte wird das Landesgebiet gemäß § 21 Abs. 1 und 2 Landesentwicklungsprogramm in vier Gebietskategorien aufgeteilt. Winterberg gehört zu den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur (unter 1.000 Einwohner/qkm).

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 20 Abs. 2 LEPro soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden den Grundzügen der Raumstruktur des Landes entsprechend bedarfsgerecht und umweltverträglich innerhalb des Siedlungsraumes vollziehen.

Freiraum ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln (§ 20 Abs. 3 LEPro).

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist anzustreben, dass außerhalb des Siedlungsraumes zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist und geeignete, nicht mehr genutzte Siedlungsflächen nicht zur Verfügung stehen oder nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können (§ 20 Abs. 4 LEPro).

Gemäß § 6 i.V.m. § 24 Abs. 1 LEPro ist die Siedlungsstruktur innerhalb einer Stadt auf solche Standorte (Siedlungsschwerpunkte) auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung eignen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

¹⁶ Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989

3.2 Landesentwicklungsplan¹⁷

Landesentwicklungsplan

Der im Juni 1995 bekannt gemachte Landesentwicklungsplan trifft für die Stadt Winterberg folgende Aussagen und Darstellungen:

Die Stadt Winterberg wird als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur dargestellt.

Entwicklungsachsen grenzen direkt an oder befinden sich in räumlicher Nähe:

- durch die Stadt Winterberg führt die „Überregionale Achse“ Brilon-Bad Laasphe (Bundesstraße),
- direkt südlich des Stadtgebietes Winterberg befindet sich die „Überregionale Achse“ Winterberg-Hagen (Bundesstraße),
- nördlich von Winterberg führt die „großräumige, Oberzentren verbindende Achse“ Hagen-Kassel vorbei, die sowohl Bundesstraße als auch Schienenstrecke umfasst.
- südwestlich von Winterberg befindet sich die „großräumige Achse von europäischer Bedeutung“ Hagen-Gießen (Bundesautobahn sowie Schienenstrecke).

Im Teil B stellt der Landesentwicklungsplan außerhalb der Siedlungsbereiche (Kernstadt, Niedersfeld, Siedlinghausen, Züschen) Waldgebiete, Freiraum sowie Gebiete für den Schutz der Natur dar.

Im Bereich südwestlich vom Stadtteil Silbach sind „Standorte für geplante Talsperren“ (Renautalsperre) sowie „Einzugsgebiete von Talsperren für die Trinkwasserversorgung“ dargestellt.

3.3 Regionalplan¹⁸

Regionalplan

Der für die Stadt Winterberg geltende Regionalplan (ehem. GEP) ist 1996 bekannt gemacht worden.

Allgemeiner
Wohnsiedlungsbereich (ASB)

Nach Ziel 12 Abs. 1 des Regionalplanes hat sich zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung die Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinden räumlich zu konzentrieren und auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als allgemeine Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind.

Im Regionalplan werden als Wohnsiedlungsbereiche die Stadtteile Siedlinghausen, Niedersfeld, Winterberg-Kernstadt und Züschen dargestellt. Damit ist die künftige Wohnsiedlungstätigkeit im Sinne des LEPro vor-

¹⁷ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 1995

¹⁸ Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; 1996

rangig auf diese Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Die im Regionalplan nicht als Wohnsiedlungsbereiche dargestellten Wohnplätze / Ortsteile (mit weniger als 2.000 Einwohner) können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientierten Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Nach Ziel 4 Abs. 3 des Regionalplans sollen im Plangebiet Gewerbe- standorte bereitgestellt und gesichert werden, die den quantitativen und qualitativen Anforderungen der Wirtschaft entsprechen. Einzelgemeindliche Flächendefizite sind im regionalen Konsens abzubauen.

Als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche stellt der Regionalplan die Gewerbegebiete „In der Bumecke“ im Stadtteil Siedlinghausen und „Remmeswiese“ in der Kernstadt Winterberg dar.

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)

Für die Freiraumentwicklung übernimmt der Regionalplan gemäß § 14 Abs. 2 LPlG i.V.m. § 15 LG NW die Funktion eines Landschaftsrahmenplans. Der Regionalplan macht daher Vorgaben für den Freiraumschutz und die Freiraumentwicklung, die den Rahmen für den Landschaftsschutz und die Landschaftsentwicklung setzen. Die Umsetzung und Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt im wesentlichen durch die Landschaftsplanung. Der aktuelle Landschaftsplan für das Stadtgebiet Winterberg wurde bereits genehmigt und ist am 15.05.2008 in Kraft getreten.

Freiraumschutz und Freiraumentwicklung

Als Bereiche mit wichtigen Freiraumfunktionen stellt der Regionalplan Bereiche für den Schutz der Landschaft sowie Bereiche für den Schutz der Natur dar:

Bereiche für den Schutz der Landschaft sind die Teile des Plangebietes, in denen die nachhaltige und ausgewogene Sicherung der gesamten natürlichen Leistungsfähigkeit sowie die Erhaltung eines bestimmten Landschaftscharakters und Nutzungsmusters im Vordergrund stehen sollen. Sie erfassen großräumig die Teile des Freiraumes, die unter Landschaftsschutz stehen oder vorrangig unter Landschaftsschutz gestellt werden sollen.

Bereiche zum Schutz der Landschaft

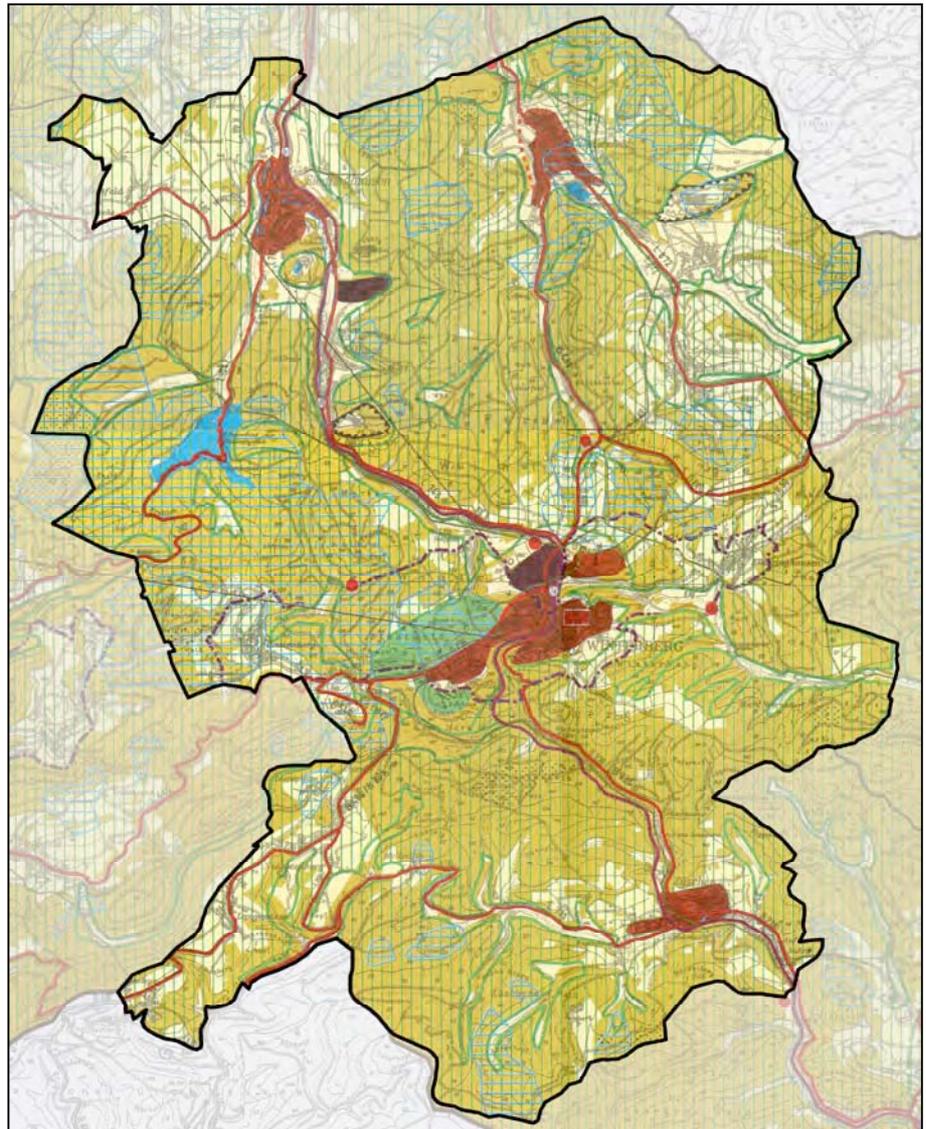


Abbildung 12: Regionalplan, Regierungsbezirks Arnsberg (Stadtgebiet Winterberg)

Bereiche für den Schutz der Natur

In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Die Bereiche für den Schutz der Natur sind entweder in ihrer Gesamtfläche oder in ihren wesentlichen Teilen als Naturschutzgebiete festzusetzen.

In Winterberg sind weite Teile des Stadtgebietes als Bereich für den Schutz der Natur dargestellt.

Freizeit- und Erholungsbereiche

Ferner sind weite Bereiche des Stadtgebietes als Erholungsbereiche und als Waldbereiche dargestellt. Westlich des Hauptortes Winterberg ist ein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (z.B. Bobbahn, Wintersportanlagen „Herrloh-Bremberg“) dargestellt.

Weitere Darstellungen
des Regionalplans

Weitere Darstellungen des Regionalplans für das Stadtgebiet Winterberg betreffen Bereiche mit besonderer forstwirtschaftlicher Bedeutung, Wasserflächen, Bereiche zum Schutz der Gewässer, Schienenverkehr, Stra-

ßenverkehr, Standorte für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung, Standorte für Umspannwerk, Kläranlagen und Wasserwerke, Bereiche für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen sowie festgesetzte Kurgelände.

- Landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz

Gemäß § 32 LPlG hat die Stadt Winterberg „bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.“ Erste, frühzeitige Abstimmungstermine, an dem die Flächenbedarfe diskutiert wurden, haben bereits stattgefunden. Die Landesplanerische Anfrage seitens der Bezirksplanungsbehörde am 06. September 2006 mit einigen Auflagen beantwortet, die in den vorliegenden FNP-Entwurf eingearbeitet wurden.

Landesplanerische Anfrage
gemäß § 32 LPlG

Die abschließende landesplanerische Anfrage wurde am 19. September 2008 bestätigt.

3.4 Fachplanungen

Neben den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung sind Restriktionen zu berücksichtigen, die sich aus den Vorgaben von Fachplanungsträgern ergeben. Zur Vermeidung von Wiederholungen sind diese in den einzelnen nachfolgenden Kapiteln (Naturschutz, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Richtfunktrassen) nachzuvollziehen. Gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB werden die flächennutzungsplanrelevanten Planungen der Fachplanungsträger im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, zeichnerisch übernommen bzw. vermerkt.

Der etwa zeitgleich aufgestellte Landschaftsplan ist bereits genehmigt und am 15.05.2008 in Kraft getreten. Er beinhaltet Entwicklungsziele und Festsetzungen für den Außenbereich und wurde als Satzung durch den Kreistag beschlossen. Die Trennung Außen-/Innenbereich orientiert sich weitgehend an den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

Landschaftsplan Winterberg

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan allerdings auch im Außenbereich die Flächennutzung dar, die aus Sicht der Stadtentwicklung notwendig erscheint. Dazu gehört beispielsweise ein Freihalten der Flusstäler von Wald und Weihnachtsbaumkulturen, die Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergienutzung, Sondergebiete für Freizeit und Tourismus, technische Anlagen und ähnliches. Für den Außenbereich haben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Landschaftsplanes somit ergänzende Wirkung.

4 Darstellungen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 BauGB)

4.1 Bauflächen – Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Hier unterscheidet man zwischen Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen. Ferner kann neben der allgemeinen auch die besondere Art der baulichen Nutzung bereits im Flächennutzungsplan festgelegt werden.

4.2 Wohnbauflächen

Generell können aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) durch die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt bei allen vier Baugebieten beim Wohnen.

Geeignete Standorte für den Wohnungsbau sind aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen sowie aufgrund von Anforderungen des Freiraum- und Landschaftsschutzes auf die Hauptstadtteile Siedlinghausen, Niedersfeld, Winterberg-Kernstadt und Züschen zu konzentrieren. Auch die übergeordnete Regionalplanung sieht eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesen Stadtteilen vor.

In den Siedlungsschwerpunkten bündelt sich das Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen der Versorgung, Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung sowie des Sports und der Freizeitgestaltung. Durch die Zuordnung neuer Wohnbauflächen soll eine gegenseitige Zuordnung der Daseinsgrundfunktionen mit der Wohnnutzung gewährleistet werden. Den kleineren Ortsteilen soll lediglich der sich aus dem Ort heraus entwickelnde Eigenbedarf zugeordnet werden. Eine derartige Entwicklung lässt sich auch aus den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ableiten, welche die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleisten soll.

Die künftige Siedlungsentwicklung Winterbergs bewegt sich im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, das die Belange von Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Gemeinbedarf, Verkehr und Umwelt als Ganzes berücksichtigt. Die Wohnbereiche sollen harmonisch in das heutige Siedlungsgefüge eingebunden werden. Darüber hinaus sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Keine Konflikte mit Vorgaben aus Regional- und Fachplanungen
- Eingebunden in den Siedlungszusammenhang
- Keine Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Strukturen
- Günstige Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschulen)
- Vorhandene Anbindung an das Verkehrsnetz
- Natürliche Gegebenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung)
- Energetische Ausrichtung
- Keine Immissionsbelastung
- Keine Konflikte mit anderen Nutzungen
- Gesicherte Entsorgung
- Berücksichtigung kulturhistorischer Belange
- Gute Einbettung in das Landschaftsbild
- Grundsätzlich mögliche Verfügbarkeit

Städtebauliche Eignungskriterien

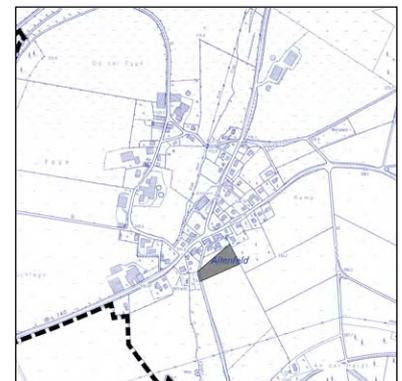
Im Folgenden werden die zukünftigen Wohnentwicklungsbereiche für jeden Ortsteil kurz aufgeführt:

- **Altenfeld**

In der Ortslage Altenfeld stehen bis zum Jahr 2015 insgesamt rund 1,4 ha Entwicklungsflächen in Form von Gemischten Bauflächen zur Verfügung (s. Kap. 4.2.1 Gemischte Bauflächen)

Rund 0,9 ha verteilen sich als Baulücken (gem. § 34 BauGB) über die gesamte Ortslage und 0,5 ha liegen zusammenhängend im Südosten. Die Erschließung dieser Fläche ist über die Bödefelder Straße und den dort abzweigenden Weg gesichert.

„Südlich Bödefelder Straße“: 0,5 ha

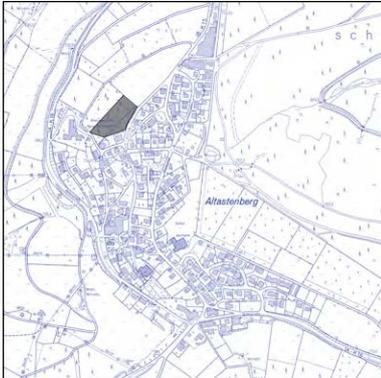


- **Altastenberg**

Im Stadtteil Altastenberg stehen insgesamt rund 2,75 ha Wohnbauentwicklungsbereiche bis zum Jahr 2015 zur Verfügung:

Davon liegen 1,9 ha bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen, sind fertig erschlossen und stehen für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung. Der größte Teil befindet sich im Nordwesten der Ortslage, im Bereich „Am Poot“. Darüber hinaus gibt es 0,2 ha Bauflächen innerhalb des zusammenhängenden Ortsteils, d.h. diese Flächen sind ebenfalls kurzfristig zu entwickeln.

„In den Riegeln“: 0,65 ha



Für die langfristige Entwicklung gibt es eine 0,65 ha große Baufläche im Norden von Altastenberg „In den Riegeln“, die über die Straßen „Zum Heidegarten“ und „Bildchenweg“ durch den Ort erschlossen werden kann. Aus ökologischer Sicht ist lediglich ein geringes Konfliktpotential festgestellt worden, dass durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

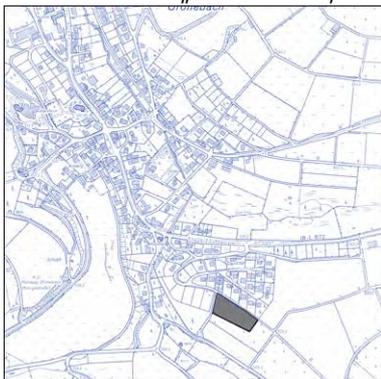
Elkeringhausen

Dem Stadtteil Elkeringhausen stehen bis zum Jahr 2015 noch rund 3,0 ha Entwicklungsfläche zur Verfügung. Der Großteil der zusammenhängenden Flächen liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf der Platte-Süd“ und „Steimecke“. Einzelbaulücken verteilen sich innerhalb der Ortslage. Die Flächen sind somit sofort bebaubar.

Grönebach

Der Flächennutzungsplan stellt für Grönebach rund 4,7 ha Entwicklungsfläche dar, von denen bereits 3,2 ha über einen Bebauungsplan oder eine Satzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert sind. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung sind zwei Bauflächen mit insgesamt 1,5 ha dargestellt.

„Am Böhl“: 0,6 ha



Die Erschließung der Flächen „Am Steinacker“ im Nordosten von Grönebach ist bereits sichergestellt. Diese zentrumsnahe Baufläche liegt im Osten und ist mit leichter Hanglage nach Südwesten energetisch gut ausgerichtet. Die Fläche war bereits im letzten Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine weitere Fläche „Am Böhl“ wird mit 0,6 ha im Süden dargestellt. Die Erschließung ist über die gleichnamige Straße gesichert.

Hildfeld

In Hildfeld stehen bis zum Jahr 2015 rund 3,6 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. 1,8 ha Einzelbaulücken sind über zwei Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Die restlichen 1,8 ha sind teilweise Einzelbaulücken, die gemäß § 34 zu beurteilen sind. Auch in Hildfeld ist davon auszugehen, dass diese Bauflächen kurzfristig bebaubar sind.

Hoheleye

In der Ortslage Hoheleye werden keine Wohnbauflächen, sondern ausschließlich der vorhandene Bestand als Gemischte Bauflächen dargestellt (s. Kap. 4.2.1 Gemischte Bauflächen). Künftige größere Entwicklungsflächen sind nicht geplant.

Langewiese

Dem Ortsteil Langewiese stehen bis zum Jahr 2015 3,9 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich gesichert sind bereits 1,6 ha im Bereich Wittgensteiner Straße, die gleichzeitig Erschließungsstraße ist. Weitere 2,3 ha sind noch vorhandene Bauflächenreserven innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Lenneplätze

Im Bereich Lenneplätze stehen bis zum Jahr 2015 rund 0,2 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Da es sich hier um eine vorrangig dörfliche Nutzung handelt, wird die gesamte Ortslage als Gemischte Baufläche dargestellt (s. Kap. 4.2.1 Gemischte Baufläche).

Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich um Baulücken im Bestand.

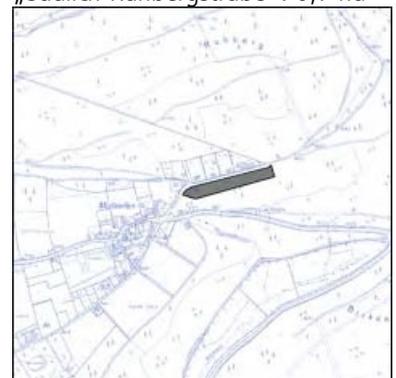
Mollseifen

Die Ortslage Mollseifen weist ebenfalls eine typische dörfliche Struktur auf. Bis zum Jahr 2015 sind insgesamt 0,1 ha Baulücken vorhanden (s. Kap. 4.2.1 Gemischte Baufläche).

Für die langfristige Entwicklung wird eine neue Baufläche südlich der Ruhbergstraße mit einer Größe von 0,7 ha dargestellt. Die Erschließung ist über die gleichnamige Straße gesichert. Der auf der Fläche vorhandene Buchenwald ist auszugleichen (s. Umweltbericht).

Insgesamt stehen der Ortslage 0,8 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung.

„Südlich Ruhbergstraße“: 0,7 ha



Niedersfeld

Dem Stadtteil Niedersfeld stehen für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes insgesamt 3,9 ha Entwicklungsflächen, die über einen Bebauungsplan gesichert sind, zur Verfügung. Der größte Teil der Entwicklungsflächen liegt im Norden der Ortslage.

Neuastenberg

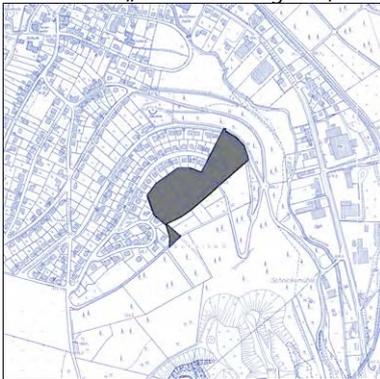
Neuastenberg verfügt über zahlreiche freie Baugrundstücke (3,9 ha) innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. 0,6 ha Flächen stehen als Gemischte Bauflächen im dörflichen Teil (Ortskern) Neuastenbergs zur Verfügung. Die insgesamt 4,5 ha Entwicklungsflächen reichen für Neuastenberg aus, den Bedarf bis 2015 zu decken.

Siedlinghausen

Siedlinghausen hat ca. 9 ha Bauflächenreserven, die sehr nah am Zentrum liegen, von denen 4,4 ha innerhalb eines Bebauungsplanes und 4,6 ha im Siedlungszusammenhang liegen, also kurzfristig verfügbar sind.

Um als Siedlungsschwerpunkt den mittel- bis langfristigen Bedarf ebenfalls zu decken, sind im Bereich „Am Allenberg“ weitere 2,7 ha Entwicklungsflächen dargestellt, die im Süden der Ortslage liegen und nach Norden exponiert sind. Die Entwicklungsfläche liegt etwas weiter entfernt von den Infrastruktureinrichtungen, ist aber aufgrund der Waldrandlage sehr ruhig gelegen.

„Am Allenberg“: 2,7 ha



Silbach

Die Ortslage Silbach hat zahlreiche Einzelbaulücken sowohl innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne als auch im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Satzung gemäß § 34 BauGB). Im Stadtteil Silbach sind rund 4,1 ha Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die den Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum bis 2015 decken werden.

Winterberg

Der Kernstadt Winterberg stehen bis zum Jahr 2015 noch rund 25,5 ha Entwicklungsfläche zur Verfügung:

20,7 ha der Flächen sind bereits planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert, die sich vorwiegend zentrumsnah im Westen (Bebauungsplan „Am Herrloh“) bzw. radial um die Altstadt verteilen und teilweise etwas weiter entfernt von den Infrastruktureinrichtungen im Nordosten (Bebauungsplan „Am Dumel“) liegen. Im Bereich der Kapellenstraße wurde ein Baugrundstück von 0,1 ha arrondiert, für dessen Realisierung die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 Mittelsberg-Wallme erforderlich wird. Aus ökologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Da die Fläche forstlich genutzt wird, ist ein Waldausgleich zu leisten.

3,7 ha sind gemäß § 34 BauGB gesichert. Bei Einzelbaulücken ist wie beim Bebauungsplan ebenfalls von einer kurzfristigen Entwicklung auszugehen.

Es gibt allerdings auch Reserveflächen im bebauten Zusammenhang, die aufgrund ihrer Größe einen Bebauungsplan erfordern, wie z.B. der Bereich Birkenweg / Erlenweg (1,1 ha).

Züschchen

Im Stadtteil Züschchen stehen rund 8,1 ha Entwicklungsfläche zur Verfügung, von denen 3,2 ha über einen Bebauungsplan gesichert sind und kurzfristig zur Verfügung stehen.

2,5 ha sind Einzelbaulücken im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Für die mittel- bis langfristige Entwicklung stehen insgesamt 2,4 ha am Siedlungsrand liegende Wohnbauflächen zur Verfügung:

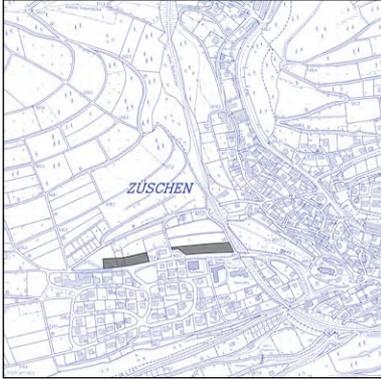
1,1 ha liegen im Westen von Züschchen angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ebenau“. Die Fläche ist bereits mit drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass hier von einer klassischen Arrondierung auszugehen ist. Für Teile dieser Fläche wird bereits parallel ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Norden von Züschchen, in westlicher Verlängerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der Hardt“ steht eine weitere Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,7 ha für die langfristige Entwicklung zur Verfügung.

Bei dieser nach Südwesten geneigten Flächen handelt es sich ebenfalls um eine Arrondierung.

Beide Flächen waren bisher im Flächennutzungsplan schon als Wohnbaufläche dargestellt.

Dechant-Dobbener-Straße: 0,6 ha



Weitere 0,6 ha liegen ebenfalls im Westen von Züschen, oberhalb der Dechant-Dobbener-Straße. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Für den westlich gelegenen Bereich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten, aufgrund des im Südwesten gelegenen Clubhotels mit Biergartenbetrieb erforderlich. Insgesamt ist die Fläche sehr zentrumsnah, Schule und Kindergarten grenzen direkt südlich an.

Entwicklungsflächendarstellungen
insgesamt: 78,3 ha

Rund 6,3 ha wurden neu dargestellt. Insgesamt stehen im Stadtgebiet Winterberg rund 78,3 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Davon sind 76,9 ha als Wohnbauflächen und 1,4 ha als Gemischte Bauflächen (Ortsteile mit dörflicher Struktur → s. folgendes Kapitel) dargestellt.

4.2.1 Gemischte Bauflächen

Ein Bedarf an Gemischten Bauflächen kann für den Flächennutzungsplan nicht ermittelt werden, da für Wohnen und Arbeitsplätze nur getrennte Bedarfsberechnungen erfolgen können. Eine sachgerechte Ermittlung des Bedarfs an Flächen, bei denen diese Nutzungen annähernd gleichwertig in Gemischten Bauflächen miteinander verbunden werden sollen, ist nicht möglich. Gemischte Bauflächen werden daher situationsabhängig im Flächennutzungsplan in dem Umfang dargestellt, in dem solche kombinierten Nutzungen im Einzelfall städtebaulich und funktionell sinnvoll sind.

Die Reserven in den noch nicht bebauten Gemischten Bauflächen und ihre Anteile an Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen werden beim Wohnbauflächenbedarf mit berücksichtigt.

Aus den Gemischten Bauflächen können Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt werden. Allen drei Gebietstypen ist gemeinsam, dass sie eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen aufweisen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entscheidend ist die städtebauliche Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben und das daraus resultierende Gebot der Rücksichtnahme. Keine dieser beiden Nutzungen soll ein deutliches Übergewicht bekommen.

Der Flächennutzungsplan stellt Ortslagen, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, als Gemischte Bauflächen dar (z.B. Altenfeld).

landwirtschaftlich geprägte Dörfer

Historische Ortskerne sowie Ortsdurchfahrten, an denen eine gemischte Nutzungsstruktur vorhanden ist bzw. funktional gestärkt werden soll, werden ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Ortsdurchfahrten,
historische Ortskerne

Darüber hinaus sind auf Winterberger Stadtgebiet einige Handelsstandorte, auch großflächige Einzelhandelsstandorte in Gemischten Bauflächen untergebracht (Ausnahme s. Kap. 4.3.2 Sonstige Sondergebiete).

Einzelhandel

Im Rahmen der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winterberg wurde deutlich, dass Winterberg als Kernort gleichzeitig Haupthandelsstandort ist. Die Ortsteile Siedlungshausen, Niedersfeld und Züschen sind Nahversorgungsstandorte. Der Hauptort Winterberg hat derzeit zwei Handelsbereiche, den Standort Remmeswiese (als Gewerbliche Baufläche dargestellt) und den Innenstadtbereich (Gemischte Baufläche). Am gewerblichen Standort Remmeswiese ist der zentrumsrelevante Einzelhandel unterbunden worden und nur noch nicht-zentrenrelevante Sortimente (z.B. Autohäuser) sind zulässig, um den

Innenstadtbereich nicht zu schwächen. Deshalb wurde als potentieller Erweiterungsstandort eine Teilfläche aus dem Bereich „Bahnareal“ (nördlich der Innenstadt) dargestellt. Auf dieser ehemaligen Bahnfläche ist ein Einzelhandelschwerpunkt, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.400 qm, neu entstanden. Laut Einzelhandelsgutachten ist dieser Standort, da er direkt im Zentrum liegt, als Ergänzung zu dem bereits bestehenden Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt zu sehen.

Für die Einzelhandelsentwicklung bestehen für die Stadt Winterberg folgende Ziele:

- In den Siedlungsschwerpunkten Siedlungshausen, Niedersfeld und Züschen ist vorwiegend die Nahversorgung sicherzustellen.
- In den kleineren Ortsteilen ist Grundversorgung zu sichern. Dies muss nicht ausschließlich über „Tante Emma-Läden“ vor Ort gedeckt werden, sondern kann auch durch fahrende Händler oder den Internethandel (sofern das Angebot besteht) abgedeckt werden.
- Potentielle Handelserweiterungsflächen sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.

Diese, im Einzelhandelskonzept erarbeiteten Ziele, werden durch die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan umgesetzt.

4.2.2 Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

Aus den gewerblichen Bauflächen können Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) entwickelt werden. Beiden Gebietstypen ist es gemeinsam, dass sie praktisch ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, insbesondere von Betrieben mit stärkeren, in Gemischten Bauflächen nicht zulässigen Emissionen. Die Wohnnutzung ist hier nur in begrenzten Ausnahmefällen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zulässig.

Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe gehört heute zu den wesentlichen Zielen künftiger Planung und sollte angesichts der gravierenden Arbeitsmarktprobleme mit tief greifenden negativen Folgen in zahlreichen anderen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens als dringlichste Aufgabe von Planung verstanden werden. Gewerbeplanung ist vor allem eine Angebotsplanung mit dem Ziel, günstige Standortbedingungen und somit auch attraktive Rahmenbedingungen für die Unternehmen zu schaffen.

Angebotsplanung

Für den Gewerbeflächenbedarf einer Stadt spielen neben regionalen und überregionalen Bedingungen (Standortgunst einer gesamten Region, allgemeine Wirtschaftslage) auch lokale Einflussfaktoren eine Rolle (Standortgunst, Flächenangebot), die z.T. schwer abzuschätzen und zu beeinflussen sind.

Regionale und lokale
Einflussfaktoren

Winterberg verfügt in diesem Zusammenhang über eher ungünstige Ausgangspositionen:

- Bedeutende Verkehrswege für die Region wie der Anschluss an die BAB 46 in Bestwig sind nicht direkt zu erreichen.
- Die Stadt Winterberg versucht jedoch künftig, das vorhandene touristische Image zu nutzen, um für die Gewerbestandorte zu werben. Unter dem Motto „Arbeiten, wo andere Urlaub machen“, sollen die Führungsvorteile zwischen dem Tourismus (DSV Nordic Aktiv Zentrum, zertifizierte Wanderwege sowie ein hervorragendes Sport- und Freizeitangebot) und Betrieben, die von diesem touristischen Image profitieren können, wie z.B. Kletter- und Outdoor-ausrüster, Sportgerätehersteller, Wintersport-ausrüster etc. für die Wirtschaftsförderung nutzbar gemacht werden.

Neben den direkten Standortbedingungen spielen auch weiche Standortfaktoren, wie die vor Ort gegebene Wohnqualität eine Rolle: Mit seiner

Infrastrukturausstattung, der Angebotspalette an Einzelhandelsgeschäften und der hohen Wohn- und Erholungsqualität stellt Winterberg einen attraktiven und alternativen Wohnstandort in Nähe zu einem breiten Arbeitsmarktangebot dar.

Die bisherige Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgte entweder getrennt von den Ortslagen in einem ortsabgewandten Gewerbegebiet oder im Anschluss an die eigentlichen Siedlungsbereiche, wodurch das Risiko von Nutzungskonflikten vermieden wurde.

Größere Gewerbegebiete in Winterberg und Siedlinghausen

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, nach der Gewerbe- und Industriebereiche in Winterberg und Siedlinghausen vorgesehen sind, findet bei der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Winterberg Beachtung.

Weitere Gewerbeflächen (meist ortsgebunden) befinden sich in Siedlinghausen, Niedersfeld und Züschen.

Daher ist es für die zukünftige gewerbliche Bauflächenentwicklung städtebauliches Ziel, an diese vorhandenen gewerblichen Standorte anzuknüpfen, um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen sowie Imageeffekte und Führungsvorteile zu nutzen.

Bis 2015 stehen 21 ha Gewerbliche Bauflächen zu Verfügung

Der Stadt Winterberg stehen bis zum Jahr 2015 insgesamt 21 ha Gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese konzentrieren sich im Gewerbegebiet Burmecke südlich von Siedlunghausen (9 ha; Bebauungsplan vorhanden) und im Gewerbegebiet Remmeswiese / Lamfert im Norden von Winterberg (12 ha; Bebauungsplan vorhanden).

Bei einem Bedarf von 9,8 ha reichen die bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen bis zum Jahr 2015 aus.

4.3 Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt in der Regel für Nutzungen, die nicht den anderen baulichen Nutzungskategorien gemäß der Bauflächen der §§ 2 bis 9 BauNVO zuzuordnen sind sowie aufgrund besonderer von ihnen ausgehender Wirkungen für das Umfeld bzw. aufgrund eigener Schutzbedürftigkeit.

Eine Steuerung nach der besonderen Art der Nutzung ist nur im sonstigen Sondergebiet möglich. Sondergebiete erfordern damit eine detaillierte Zweckbestimmung, welche die konkrete beabsichtigte Entwicklung der Fläche bestimmt und ihre Auswirkungen kalkulierbar macht.

Eine rechnerische Bedarfsermittlung für die genannten Flächennutzungen ist nicht möglich. Die Abgrenzungen der Sonderbauflächen sind den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 der BauNVO dar.

4.3.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, zählen Wochenendhaus-, Campingplatz- und Ferienhausgebiete. In Winterberg sind folgende Flächen als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt:

- **Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Ferienwohnen“**

Winterberg:

- Golden Tulip (ehemals Astensanatorium) / Hotel (2,5 ha) westlich der bebauten Ortslage Richtung Altastenberg
- Golfhof / Tannenhof (1,1 ha) am Golfplatz
- Hotel Astenturm (0,58 ha) am Kahlen Asten
- Beherbergung und Ferienwohnen „Am Waltenberg“ (8,3 ha) entlang des oberen Waltenbergs
- Ferienparkanlage „Hapimag“ (4,8 ha) im Nordosten der Kernstadt
- Ferienhauseanlagen Landal südlich des Golfplatzes
- Hotel am Kurpark (s. auch SO 3)

Altenfeld:

- Landhotel Gasthof Wüllner (0,7 ha) westlich Altenfeld

Altastenberg:

- Sporthotel Renauweg (Kirchmeier) (0,8 ha) im von Norden Altastenberg

Niedersfeld:

- Feriendorf „Auf der Heide“ (4,8 ha) zwischen Niedersfeld und Hildfeld

Neuastenberg:

- Dorint Hotel und Ferienanlage im Nordosten
- Astenpark (Ferienpark) (1,2 ha) im Südosten / nördlich der Kirche
- Astenrose (Lenneplätze , ehemals Erholungsheim Bayerwerke)
- "Aufm Kampe" Ferienhäuser im Westen

Hoheleye:

- Einrichtung / Hotel an der Bundesstraße (1,2 ha)
- Altenheim / Hotel südlich der Ortslage (2,0 ha)

• **Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung „Camping“**

Winterberg:

- Campingplatz „An der Kappe“ im Südwesten von Winterberg-Kernstadt in der Nähe der Bobbahn (2,8 ha)
- Campingplatz „Hochsauerland“ in Winterberg-Kernstadt (5,0 ha) westlich des Gewerbegebietes Remmeswiese

Niedersfeld:

- Campingplatz „Vossmecke“ im Süden des Stadtteils Niedersfeld (4,1 ha); er befindet sich außerhalb der Ortslage an der B 480 und liegt direkt südlich des Skigebietes Eschenberg.

Neuastenberg:

- Campingplatz „Astencamp“ im Süden des Stadtteils Neuastenberg (0,9 ha)

Züschchen:

- Campingplatz „Ahretal“ im Südwesten des Stadtteils Züschchen (4,6 ha)

Mollseifen:

- Campingplatz südwestlich von Mollseifen

4.3.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Als „Sonstige Sondergebiete“ kommen Gebiete wie beispielsweise großflächiger Einzelhandel, Klinikgebiete, Sport- und Freizeitgebiete, Kur- und Ladengebiete in Betracht. In Winterberg sind folgende Flächen als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt:

- **Sondergebiete (SO3) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“**

Winterberg:

- Bob- und Rodelbahn „An der Kappe“ (Sommerrodelbahn, Bobbahn, Mountainbike, Panoramaerlebnisbrücke) südwestlich von Winterberg (4,8 ha)
- Hallenbad, Kultur- und Kongresshalle, Wellness und Gesundheit, Tourismusinformation, Hotel (3,0 ha) südlich des Kurparks

Neuastenberg:

- Kartbahn im Dorint-Ferienpark (s. SO 1) (4,9 ha)

Niedersfeld:

- Freizeitanlage am Hillebachsee (1,4 ha)
- Kartbahn (1,4 ha)

- **Sondergebiete (SO4) mit der Zweckbestimmung „Erholungs-, Sport- und Schullandheim“**

Winterberg:

- Schullandheim Ahlen (0,2 ha) südlich des Golfplatzes
- Schullandheim Bochum (0,7 ha) im Westen der Kernstadt an der B 236
- Kurheim St. Ursula (2,6 ha) im Süden, am Mittelberg

- **Sondergebiete (SO5) mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“**

Winterberg:

- Bildungsstätte der Bundesknappschaft (1,2 ha)

Niedersfeld:

- Bildungsstätte „In der Burbecke“ (1,5 ha)
- Bildungsstätte „Am Kreuzsteinchen“ (0,9 ha) der Ruhrkohle AG

Altastenberg:

- Bildungsstätte „Haus Sonnenschein“ (0,9 ha)
- **Sondergebiete (SO6) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“**

Winterberg:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 qm

4.3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Gemäß § 24 a Abs. 1 LEPro dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Sofern es sich bei solchen Vorhaben um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass diese nur in den Haupt- und Nebenzentren zulässig sind.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Hierarchie auf Grundlage des Einzelhandelsstrukturkonzeptes¹⁹ der Stadt Winterberg abgegrenzt worden:

- Hauptgeschäftszentrum (Winterberg)
- Ortsteilzentren (Siedlungshausen, Niedersfeld, Züschen)

Ein zentraler Versorgungsbereich definiert sich vorrangig nach den Kriterien „verkehrliche Erreichbarkeit (Anbindung ÖPNV)“, „Geschäftsausstattung“ und „Integration in das Stadtgefüge“. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist somit eine Frage der (geplanten) städtebaulichen Strukturen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ist im Gegensatz zum Einzelhandelsstrukturgutachten nicht parzellenscharf und lässt für die verbindliche Planung Entwicklungsspielräume.

Für die Ansiedlung von Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen ist die Winterberger Sortimentsliste, die im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsstrukturkonzept erarbeitet wurde, zu beachten:

¹⁹ Junker und Kruse: Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes für die Stadt Winterberg, Dortmund, Februar 2005.

Warengruppe	Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)*, Bäckerei- und Konditoreiwaren*, Metzgerei- und Fleischereiwaren*
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel*, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Bücher, Schreibwaren	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel*, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Bekleidung	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien, Bekleidung allgemein (wenn oben nicht zuzuordnen), dazu kommen Dessous/Nachwäsche, Berufskleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
Spielwaren, Hobby	Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf
Sportartikel	Sportgeräte, Sportbekleidung
Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -recorder, Telefone und Zubehör Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
Foto, Optik	Foto- und Optikartikel
Elektrogeräte, Leuchten	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Möbel, Wohneinrichtungsbedarf	Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	Schnittblumen

*Diese Warengruppen besitzen in Winterberg sowohl Nahversorgungs- als auch Zentrenbedeutung

Nicht zentrenrelevante Sortimente in Winterberg
Möbel (Auch Büromöbel), Holz-, Korb-, Korbwaren, Antiquitäten, Matratzen, Teppiche (Einzelware), höherwertige Bodenbeläge (z.B. Perser), weitere Bodenbeläge
Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Campingartikel), Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z. B. Bohrmaschinen, Rasenmäher, Zoologischer Bedarf, Getränke, KFZ, KFZ-Zubehör, Fahrräder, Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockener, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Waren), Pflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Erde Torf, Gartenhäuser, Boote und -zubehör, Herde, Öfen, Holz

4.3.4 Konzentrationszonen für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Konzentrationszonen für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen

Im Stadtgebiet Winterberg wird in den Bereichen, wo Wintersporteinrichtungen wie Skilifte und –hänge gebündelt sind, eine „Konzentrationszone für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen“ (unter Beachtung sonstiger Vorschriften insb. Schutzgebiete und 62er Biotope) dargestellt. Die landschaftsbezogene Erholung steht im Vordergrund. Zugehörige bauliche Anlagen für den Skisport, wie Schneekanonen, Flutlicht, Wasserspeicher, Skilifte mit Berg- und Talstationen sowie Imbiss und Getränkeauschank sind zugelassen. Die Abgrenzung der Zonen wurde so vorgenommen, dass neben den bestehenden Anlagen ggf. auch kleinere Veränderungen / Erweiterungen an den untergeordneten Anlagen innerhalb dieser Zonen möglich sind. Außerhalb der Konzentrationszonen sind derartige Einrichtungen auf Winterberger Stadtgebiet zukünftig ausgeschlossen, um den Landschaftsraum nicht zu stark zu belasten und erhöhte Infrastrukturmaßnahmen zu erzeugen, deren Folgekosten nicht mehr absehbar sind. Vorhandene Einrichtungen, auch außerhalb der Zonen unterliegen dem Bestandsschutz.

Sowohl Winter- als auch Sommernutzungen

Die Konzentrationszonen umfassen saisonbedingt auch Sommernutzungen, wie beispielsweise die Bike-Arena Sauerland /Rothaarsteig.

Dies betrifft die Einrichtungen um die Ortslage Winterberg herum, z.B. im Nahbereich der Bobbahn. Hier konnte sich ein Mountain-Bike-Park etablieren, der somit auch im Sommer für eine Auslastung der dort vorhandenen Infrastruktur sorgt.

Neben der Grundnutzung (Waldfläche / Landwirtschaftliche Fläche) werden die Konzentrationszonen als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit durch Randsignatur überlagert dargestellt.

Überlagerungen mit Landschaftsplan

Die Darstellung der Konzentrationszonen für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen (unter Beachtung sonstiger Vorschriften insb. Schutzgebiete und 62 er Biotope) überlagert sich in einigen Bereichen außerdem mit den Festsetzungen des Landschaftsplans. Die Vorschriften der im Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebiete, insbesondere die 62er Biotope, sind zu beachten.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Ausstattung einer Gemeinde mit sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Einrichtungen ist ebenso ein Standortfaktor wie das Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese, der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Dienstleistungen dienenden Einrichtungen, werden im Flächennutzungsplan – insofern sie flächenbeanspruchend sind – als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Es handelt sich dabei um durch spezielle Symbole gekennzeichnete Flächen, die für öffentliche Verwaltungen, Schulen, sozialen, kulturellen, kirchlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie für die Feuerwehr genutzt werden.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen wurde gegenüber dem vorherigen FNP inhaltlich aktualisiert und hinsichtlich der Flächenabgrenzung überarbeitet.

4.4.1 Öffentliche Verwaltungen und sonstige öffentliche Einrichtungen

Folgende Einrichtungen stehen für öffentliche Dienstleistungen zur Verfügung und gewährleisten die öffentliche Ordnung:

Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen

- Das Rathaus in Winterberg, Am Fichtenweg
- Die Feuerwehren in den Ortsteilen Altenfeld, Siedlinghausen, Niedersfeld, Hildfeld, Silbach, Grönebach, Elkeringhausen, Altastenberg, Neuastenberg, Winterberg, Züschen und Langewiese

Diese Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan in ihren heutigen Ausmaßen mit der jeweiligen Zweckbestimmung („Verwaltung“ / „Feuerwehr“) als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

4.4.2 Bildungseinrichtungen

Derzeit bestehen in der Stadt Winterberg insgesamt acht Schulen:

Bildungseinrichtungen

- Katholische St. Christophorus Grundschule Niedersfeld, In der Ecke
- Offene Ganztagsgrundschule Siedlinghausen, Grimmeweg
- Offene Ganztagsgrundschule Winterberg, Am Postteich
- Grundschule Züschen, Dechant-Dobbener-Straße
- Gemeinschaftshauptschule Winterberg, Schulstraße
- Offene Ganztagsauptschule Siedlinghausen, Senge-Platten-Straße
- Geschwister-Scholl-Gymnasium Winterberg, Ursulinenstraße
- Jakobusschule Niedersfeld (Schule für Lernbehinderte), Alter Schulweg

Schulentwicklungsplan Die Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung²⁰ der Stadt Winterberg aus dem Jahr 2004 stellt fest, dass die in der Stadt Winterberg vorhandenen Schulformen in ihrem Bestand gesichert sind und sich somit keine Änderungen im Schulsystem abzeichnen.
Die Verringerung der Schülerzahlen aufgrund des Geburtenrückganges wirkt sich ab dem Jahr 2004 / 2005 in den Primarstufen aus. Ab dem Jahr 2008 / 2009 ist dies für die Sekundarstufen zu erwarten.
Zusätzliche neue Standorte für Schulen sind nicht notwendig.
Im Flächennutzungsplan werden die Schulen deshalb in ihren heutigen Ausmaßen und mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Erweiterungsfläche für die Bildungsstätte St. Bonifatius in Elkeringhausen Dargestellt ist des Weiteren die Bildungsstätte St. Bonifatius im Ortsteil Elkeringhausen am Bonifatiusweg mit einer Erweiterungsfläche.

Die Musikschule Hochsauerlandkreis unterrichtet u. a. auch in Winterberg. Es werden dafür Räumlichkeiten der Grundschule und des Gymnasiums Winterberg genutzt. Deshalb sind keine gesonderten Flächen zu berücksichtigen.

4.4.3 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kirchen, Pfarr- und kirchliche Jugendheime sind ebenso Bestandteile des Gemeinbedarfs. In der Stadt Winterberg sind katholische und evangelische Pfarr- bzw. Kirchengemeinden vertreten. Diese sind im Einzelnen:

- Katholische Pfarrgemeinde St. Johannes Evangelist Siedlinghausen
- Katholische Pfarrgemeinde St. Luzia und Willibrord Silbach
- Katholische Pfarrgemeinde St. Agatha Niedersfeld
- Katholische Pfarrgemeinde St. Lambertus Grönebach
- Katholische Pfarrgemeinde Mariä Heimsuchung Hildfeld
- Katholische Pfarrgemeinde St. Erasmus und Maria Schnee Altastenberg
- Katholische Pfarrgemeinde St. Laurentius Neuastenberg
- Katholische Pfarrgemeinde St. Maria Magdalena Elkeringhausen
- Katholische Pfarrgemeinde St. Jakobus Winterberg
- Katholische Pfarrgemeinde St. Johannes Baptist Züschen
- Evangelische Kirchengemeinde Olsberg
- Evangelische Kirchengemeinde Medebach

²⁰ Stadt Winterberg: Schulentwicklungsplanung / Schulstatistik

- Evangelische Kirchengemeinde Girkhausen / Langewiese
- Evangelische Kirchengemeinde Winterberg

Die Kirchengemeinden haben neben der religiösen auch soziale, kulturelle und z. T. historische Bedeutungen.

Kirchen und Kapellen sind im Flächennutzungsplan in ihrem jeweiligen Bestand als Gemeinbedarfsflächen mit dem entsprechenden Planzeichen nach Pkt. 4.1. der Anlage zur Planzeichenverordnung dargestellt.

Pfarr- und kirchliche Jugendheime sind in solitärer Lage, also ohne unmittelbaren Bezug z.B. zu einer Kirchengemeinde, nicht als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Sie sind in der Regel in Wohn- bzw. Mischbauflächen integriert und dort auch zulässig.

Das "Marienheim" im Stadtteil Grönebach ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt.

4.4.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergärten

Laut Kindergartenbedarfsplan²¹ der Stadt Winterberg gibt es insgesamt sieben Kindergärten im gesamten Stadtgebiet:

Kindergärten

- Kindergarten Winterberg, Auf der Wallme
- Kindergarten Winterberg, Am Rad
- Kindergarten Grönebach, Zum Holz
- Kindergarten Silbach, Hubertusstraße
- Kindergarten Siedlinghausen, Wulfhagen
- Kindergarten Züschen, Dechant-Dobbener-Straße
- Kindergarten Niedersfeld, Josefsweg

Die gesetzliche Bedarfsdeckung ist erfüllt. Die Geburtenrate ist rückläufig und somit auch der Bedarf an Kindergartenplätzen, so dass für die nächsten Jahre insgesamt ein Überhang an Kindergartenplätzen zu verzeichnen sein wird. Aus diesem Grunde werden im Flächennutzungsplan keine neuen Standorte für Kindergärten und Kindertageseinrichtungen dargestellt.

Die vorhandenen Kindergartenstandorte sind als Gemeinbedarfsflächen mit dem Planzeichen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die allgemein gehaltene Zweckbestimmung ermöglicht einen flexiblen Umgang mit den Kinder-

²¹ Stadt Winterberg: Kindergartenbedarfsplan

gartengebäuden, für den Fall, dass möglicherweise aufgrund des Rückgangs der Kinderzahlen ein Standort umgenutzt werden muss.

Jugendherberge

Jugendherberge in Neuastenberg

Die Jugendherberge Winterberg in Neuastenberg (Astenweg) ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit dem allgemeinen Planzeichen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Darüber hinaus sind keine neuen Standorte für Jugendeinrichtungen geplant.

Altenheim

DRK-Seniorenheim
in Silbach

Als Gemeinbedarfseinrichtung „Altenheim“ wird das DRK-Seniorenheim "Josef und Herta Menke-Haus" im Ortsteil Silbach an der Straße "Bergfreiheit" dargestellt.

Zusätzliche Gemeinbedarfsstandorte mit Alteneinrichtungen stellt der Flächennutzungsplan nicht dar. Sie sind – insbesondere als private Einrichtungen – auch in den Wohnbauflächen (Altenheim in Neuastenberg) und Gemischten Bauflächen zulässig.

Militärische Einrichtungen

Als Gemeinbedarfseinrichtungen werden außerdem drei militärische Ausbildungsstützpunkte im Ortsteil Winterberg dargestellt. Solange die Objekte noch nicht aufgegeben wurden, handelt es sich nicht um öffentliche Einrichtungen, so dass eine ungehinderte militärische Nutzung und Zuwegung gewährleistet sein muss.

4.4.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das in der Kernstadt Winterberg vorhandene St. Franziskus - Hospital wird als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Aufgrund der gewachsenen Lage inmitten der Kernstadt sind darüber hinausgehende (Erweiterungs-)Flächen nicht dargestellt.

4.4.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auch kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind Flächen des Gemeinbedarfs und als solche im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Dies betrifft folgende Einrichtungen:

- Die Schützenhallen in den Ortsteilen Altenfeld, Niedersfeld, Siedlinghausen, Silbach, Grönebach, Elkeringhausen, Neuastenberg, Lange- wiese und Züschen, die Dorfhalle in Altastenberg, die Hochsauer- landhalle in Hildfeld und die Stadthalle in Winterberg
- Das Haus des Gastes in Altastenberg am Renauweg, das Haus des Gastes in Elkeringhausen an der Straße „Im Orketal“, das Haus des Gastes in Siedlinghausen sowie das Haus des Gastes in Züschen an der Nuhnetalstraße

Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

4.4.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stellt der Flächennutzungsplan diejenigen Nutzungen dar, die hauptsächlich gebäudebezo- gen erfolgen.

Freiflächenbezogene Nutzungen, wie z.B. Sportplätze werden als Grün- fläche dargestellt. Schuleigene Turnhallen sowie Außensportanlagen sind den dazugehörigen Schul-Gemeinbedarfsflächen zugeordnet. Die öf- fentlichen sowie vereinseigenen Anlagen sind bedarfsnah den einzelnen Ortstagen zugeordnet. Exakte Bedarfe sind angesichts veränderter An- sprüche der Bevölkerung an das Freizeitangebot nicht zu berechnen. Flä- chenrelevanter Erweiterungsbedarf ist nicht bekannt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg sind folgende Einrichtun- gen als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt:

- Die Hallenbäder in Siedlinghausen an der Senge-Platten-Straße und in Winterberg am Buchenweg

Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

4.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen Mobilität besitzt eine wesentliche Bedeutung für die Lebensqualität der Bürger. Es ist aber auch zu erkennen, dass die Mobilität des Einen zur Belästigung des Anderen führen kann.

Das Instrument Flächennutzungsplan kann Verkehrsprobleme nicht im Detail lösen. Die verkehrlichen Aspekte finden jedoch Eingang in die Planung. So berücksichtigt beispielsweise die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Erschließungsmöglichkeiten und entstehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen, das vom Straßennetz aufzunehmen ist (Verkehrserheblichkeit).

Örtlicher Verkehr sowie über-
örtliche Hauptverkehrszüge

Der Flächennutzungsplan stellt nur Grundzüge der Planung dar. Es wird lediglich das verkehrliche Grundgerüst, d. h. die Flächen für den überörtlichen Verkehr (klassifizierte Straßen) und die Hauptverkehrszüge aufgenommen. Ferner werden größere Sammelparkplätze innerhalb der Ortsteile als Verkehrsfläche dargestellt. Flächen für Bahnanlagen (Gleise, Bahnhöfe, bauliche Anlagen und Reserveflächen) werden nachrichtlich übernommen.

4.5.1 Straßenverkehr

Straßenverkehr

Die verkehrsgeographische Lage ist dadurch gekennzeichnet, dass überregionale Hauptverkehrswege diesen hoch gelegenen und überwiegend stark reliefierten Mittelgebirgsraum umgehen.

Die vorhandenen regionalen Verkehrsführungen folgen – topographisch bedingt – weitgehend dem Verlauf der Flusstäler.

Winterberg ist an folgende Hauptverkehrswege angebunden bzw. wird von folgenden Hauptverkehrswegen durchzogen:

- nächstgelegene Autobahnanschlussstelle mit der BAB 46 ist „Bestwig“ mit rd. 35 km Distanz,
- Richtung Norden, in rd. 60 km Entfernung befindet sich das Autobahnkreuz "Wünnenberg/Haaren" mit Zugangsmöglichkeit zur BAB 33 (Paderborn-Bielefeld mit Anschluss an die BAB 2 nach Hannover-Berlin) sowie zur BAB 44 (Ruhrgebiet-Kassel),
- über die südwestlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Siegen“ und „Olpe“ erschließt sich die Sauerlandlinie BAB 45 (Ruhrgebiet-Frankfurt) sowie die BAB 4 (Olpe-Köln-Aachen),
- Richtung Osten der Anschluss Marburg / Gießen A 45
- die B 480 und die in Winterberg von der B 480 abzweigende B 236 verbinden die Stadt relativ schnell mit Paderborn/Bielefeld im Norden, mit Siegen/Olpe im Südwesten sowie Marburg/Gießen im Süden,
- weiter durchziehen einige Landes- und Kreisstraßen das Stadtgebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge, soweit sie in der Planungshoheit der Stadt liegen, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 dar. Die Hauptverkehrsflächen anderer Planungsträger sind nachrichtlich übernommen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Grundlegend für die Integration von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie für die verkehrlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die Fachplanungen von Bund, Land, Region und der Stadt Winterberg.

Der Bundesverkehrswegeplan 2003 legt Prioritäten für die deutsche Verkehrsinfrastruktur bis 2015 fest. Der vordringliche Bedarf des Bundesverkehrswegeplans umfasst Maßnahmen, deren Realisierung bis 2015 vorgesehen ist und mit deren Planung begonnen wurde oder werden kann. Der weitere Bedarf enthält Maßnahmen, die als sinnvoll erachtet werden, deren Realisierung bis 2015 aber nicht geleistet werden kann. Hierfür sind nur ausnahmsweise Planungen durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan sind zwei Vorhaben des weiteren Bedarfes aus dem Bundesverkehrswegeplan 2003 als „Vorbehaltsfläche für Straßenplanung“ nachrichtlich übernommen:

- B 236, Ortsumgehung Winterberg / Züschen
- B 480, Ortsumgehung Winterberg / Niedersfeld

Vorbehaltsfläche für
Straßenplanung

4.5.2 Radverkehr/Wanderwege

Die Stadt Winterberg ist als Teil des Hochsauerlandes ein hervorragendes Ziel für Radfahrer und Wanderfreunde. Zahlreiche markierte Rad- und Wanderwege durchziehen das Stadtgebiet. Teile der Bike Arena Sauerland sowie der Ruhrtalradweg verlaufen rund um Winterberg.

Aufgrund der Maßstäblichkeit sind Rad- und Wanderwege nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Radverkehr / Wanderwege

4.5.3 Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf öffentlicher Anlagen sind in der Stadt Winterberg größere Anlagen als Verkehrsflächen mit dem Planzeichen des ruhenden Verkehrs dargestellt. Dazu zählen u. a.:

- Der Parkplatz am Hillestausee in Niedersfeld
- Der Parkplatz an der Wintersportkonzentrationszone in Züschen
- Die Parkplätze im Süd-Westen der Ortslage Winterberg an der B 236 sowie größere Parkplätze in Neuastenberg und Altastenberg

Darüber hinaus gibt es noch zahlreiche Parkplätze, die im Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen stehen und nicht gesondert dargestellt werden.

Ruhender Verkehr

Es gibt aber auch Parkplätze, die nicht als Verkehrsfläche, sondern als Grünfläche mit dem Planzeichen „Parken“ dargestellt sind. Die Parkplatzflächen sind als Grünflächen dargestellt, da die Funktion des ruhenden Verkehrs z.T. der Nutzung als Grünfläche untergeordnet ist und diese Flächen sich von denen als Verkehrsfläche dargestellten Flächen des ruhenden Verkehrs in ihrer Ausformung (Bodenbelag) unterscheiden.

4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Öffentlicher Personennahverkehr
(ÖPNV)

Die Stadt Winterberg ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen:

- Ein Seitenast der nicht durchgehend elektrifizierten Bahnstrecke Hagen-Kassel führt von Bestwig nach Winterberg, das seit 1992 Endpunkt der ursprünglich bis Frankenberg weiterführenden Verbindung ist.
- Bahnhöfe befinden sich in Winterberg, Silbach und Siedlinghausen.
- Güterverkehr gibt es nur in beschränktem Umfang; zwischen 6 Uhr und 21 Uhr erfolgt Personenverkehr im Stundentakt.
- Die Bahnlinie Ruhrgebiet-Hochsauerland hat eine große Bedeutung für den Fremdenverkehr

Bahnanlagen

Die Bahnanlagen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Bus

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der VRL –Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe– und durch die Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH durchgeführt. Diese erschließen die einzelnen Ortsteile miteinander und stellen Verbindung zu den Umlandgemeinden her. Der ÖPNV ist aufgrund der Maßstäblichkeit nicht flächennutzungsplanrelevant.

4.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgung

Der Flächennutzungsplan stellt Ver- und Entsorgungsanlagen dar, die der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Energie und Wasser und der Entsorgung von Abwasser und Abfällen dienen. Da die Art der Bodennutzung im Allgemeinen nur in den Grundzügen dargestellt wird, wurde die Darstellung auf die wichtigsten Strukturen und Flächen beschränkt. Die Hauptleitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, die Vorrangzonen für Windenergienutzungen, die Umspannstationen, Umspann- und Elektrizitätswerke, die Abfall- und Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbehandlungsanlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.6.1 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung auf dem Gebiet der Stadt Winterberg erfolgt durch die RWE Westfalen-Weser-Ems-AG.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg werden aus Gründen der Planlesbarkeit nur Freileitungen ab einer Stromspannung von 110 kV nachrichtlich übernommen. Für die Freileitungen zur Stromversorgung sind bestimmte Schutzstreifen zu beachten, die Baubeschränkungen nach sich ziehen und auch von hochwachsendem Gehölz freizuhalten sind.

In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben ist eine vertiefende Abstimmung mit den Energieversorgungsunternehmen grundsätzlich notwendig. Lokale Netzerweiterungen erfolgen je nach Bedarf der Bauflächenentwicklung.

Das Umspannwerk sowie die Umspannstation in der Kernstadt Winterberg sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit dem entsprechenden Planzeichen versehen. Der Standort des Elektrizitätswerkes – ebenfalls in der Kernstadt Winterberg – ist lediglich mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

Elektrizitätsversorgung

4.6.2 Konzentrationszonen für Windkraftanlagen

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Nutzung von regenerativen Energien (Windenergieanlagen) im Außenbereich privilegiert. Durch die positive Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen an einer oder mehreren Stellen kann der übrige Planungsraum von Windenergieanlagen freigehalten werden.

Ausgenommen von dieser planerischen Steuerung sind Einzelanlagen, die als unselbständiger Teil einer privilegierten baulichen Anlage (z.B. einer Hofanlage) gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig sein können, soweit sie überwiegend dem Eigenbedarf dienen.

Konzentrationszonen für
Windkraftanlagen

Durch die 22. Änderung des vorhergehenden Flächenutzungsplanes der Stadt Winterberg aus dem Jahr 1998 wurden die Konzentrationszonen „Östlich Altenfeld“ und „Nördlich Winterberg“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der geplante Standort „Nördlich Winterberg“ wurde aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet durch die 36. Änderung des vorhergehenden Flächennutzungsplanes wieder aufgehoben.

Dargestellt ist im Flächennutzungsplan deshalb lediglich der Standort „Östlich Altenfeld“. Die Konzentrationszone liegt im nordwestlichen Bereich des Winterberger Stadtgebietes. Der Bereich gehört zur naturräumlichen Einheit der Bödefelder Mulde auf der Nordabdachung des

Rothaargebirges. Die Bödefelder Mulde stellt eine offene Landschaft vor dem südlichen Anstieg des Rothaargebirges dar.

Zur Bauweise und Gestaltung ist folgendes festgelegt:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll darauf geachtet werden, dass die Einzelanlage sich zu einem optisch möglichst einheitlich gestalteten Windpark ausbildet. In dem Windpark sollen vorrangig drei-blättrige Anlagen mit einem Stahlrohrmasten zugelassen werden.

Zur Begrenzung der visuellen Fernwirkung wird die maximale Höhe auf dem Standort „Östlich Altenfeld“ mit 99 m festgelegt. Die maximale Höhe wird wie folgt definiert: Nabenhöhe zuzüglich die Höhe des Rotorblattes / Rotorspitze.

Da die Höhe der Windenergieanlagen unter 100 m liegt ist eine Prüfung der einzelnen Baugenehmigung durch die BZ Münster -Luftfahrt- nicht notwendig, jedoch muss eine Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung III vorgenommen werden.

Durch die rasante Entwicklung der Windtechnologie in den letzten Jahren ist das „Repowering“ (Effizienz-Steigerung) von Windkraftanlagen auch zum Inhalt gesetzlicher Regelungen (EEG 2009) geworden. Nach den aktuellen Gegebenheiten des Marktes für Windkraftanlagen sind effektive Anlagen in der Regel deutlich höher als 99 m. Das Ziel, mit weniger, aber höheren und deutlich effektiveren Anlagen regenerative Energie zu erzeugen, wird von der Stadt Winterberg ausdrücklich begrüßt. Deshalb hat der Rat der Stadt Winterberg am 19.03.2009 beschlossen, die derzeitige Höhenbegrenzung in einem gesonderten FNP-Verfahren als Teil-Flächennutzungsplan (1. FNP-Änderung) zu bearbeiten. Die Komplexität der damit verbundenen Auswirkungen lassen es erforderlich erscheinen, die Thematik „Windkraft“ auf diese Weise gesondert zu behandeln.

Darstellung als überlagernde
Randsignatur mit der Grundnut-
zung Landwirtschaft

Neben der Grundnutzung (Landwirtschaftliche Fläche) werden die Konzentrationszonen als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit durch Randsignatur überlagert dargestellt.

4.6.3 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Winterberg (AöR), mit Ausnahme Neuastenberg und Altenfeld, betreiben die Wasserversorgung als öffentliche Einrichtung zur Versorgung ihres Gebietes mit Trink- und Betriebswasser.

Im Flächennutzungsplan werden auch bezüglich der Wasserversorgung nur die im Stadtgebiet verlaufenden Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich übernommen sowie die Pumpstationen und Hochbehälter mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sind an das öffentliche Bewässerungssystem anzuschließen.

Wasserversorgung

4.6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Stadtgebietes Winterberg erfolgt durch die RWE Gas AG. Die Hochdruckleitungen sowie die Ferngasleitungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Die vorhandenen Gasdruckreglerstationen sind mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

Ferngasleitungen sind i.d.R. dinglich gesichert und weisen einen Schutzstreifen von bis zu 6,0 m (gerechnet von der Leitungsachse bis zu 3,0 m zu jeder Seite) auf, der von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen ist möglich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sind an das Gasversorgungsnetz anzuschließen.

Gasversorgung

4.6.5 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Die Stadt Winterberg ist für das Einsammeln und Befördern der auf ihrem Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig. Für das Einsammeln und den Transport ist die Firma Stratmann Städtereinigung GmbH & Co. KG beauftragt.

Im Rahmen des Dualen Systems werden die verschiedenen Abfallsorten getrennt, um eine hohe Wiedernutzung der Wertstoffe zu erreichen. Im Stadtgebiet Winterberg gibt es keinen Abfallentsorgungsstandort. Die Deponie liegt außerhalb des Stadtgebietes. Diesbezügliche Flächenausweisungen sind in Winterberg daher nicht erforderlich.

Die Firma Stratmann Städtereinigung GmbH & Co. KG betreibt in der Ortslage Winterberg im Gewerbegebiet Remmeswiese eine Müllumladestation. Diese ist als Fläche für die Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

Abfallentsorgung

Abwasserbeseitigung Die Stadt ist gemäß § 53 Abs. 1 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen verpflichtet, das Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu errichten und zu betreiben. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie alle geplanten Maßnahmen einschließlich ihrer zeitlichen Abfolge mit geschätzten Kosten sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das Konzept ist jeweils für fünf Jahre gültig und bedarf grundsätzlich der Fortschreibung.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Winterberg aus dem Jahr 2005 sind entsprechend der geographischen Lage für das Stadtgebiet vier Entwässerungsgebiete gebildet worden. Die Stadtteile sind wie folgt angeschlossen:

- Kläranlage Züschen: Hoheleye, Langewiese, Neuastenberg, Lenneplätze, Mollseifen, Züschen, Winterberg-Süd
- Kläranlage Elkeringhausen: Altastenberg, Winterberg-Nord, Elkeringhausen
- Kläranlage Niedersfeld: Grönebach, Hildfeld, Niedersfeld
- Kläranlage Bestwig-Velmede: Silbach, Siedlinghausen, Altenfeld

Die Standorte der Kläranlagen im Stadtgebiet sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt.

4.6.6 Telekommunikationsinfrastruktur

Telekommunikationsinfrastruktur Eine flächendeckende Versorgung – sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich – mit allen derzeit relevanten und künftig denkbaren Möglichkeiten der Telekommunikation ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung einer Stadt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Ebene) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen zu planen. Des Weiteren ist im Zuge von Tiefbaumaßnahmen zu prüfen, ob eine Verbesserung der Infrastruktur erreicht werden kann.

4.7 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb eines Stadtgebietes dienen generell überwiegend der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit-, Aufenthalts- und Erholungsnutzung. Zudem übernehmen Grünflächen wichtige städtebauliche Funktionen, indem sie den Siedlungsraum gliedern, auflockern und für das Kleinklima und die Grünvernetzung im besiedelten Bereich von Bedeutung sind.

Mit der Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan wird eine langfristige Sicherung ihrer Funktion erzielt und eine integrierte Freiraum- und Siedlungsentwicklung angestrebt. Die städtebauliche Zielsetzung der Grünflächen wird durch die Festlegung der Zweckbestimmung vorgegeben.

Die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen sind zu erhalten und zu vernetzen. Derartige detaillierte Verbesserungsmaßnahmen können im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert dargestellt werden.

Bei zukünftigen Planungen neuer Baugebiete sind durchgehende Grünzüge vorzusehen, die mit der umgebenden Landschaft bzw. den vorhandenen Grünflächen verbunden werden sollen. Vorhandene natürliche Strukturen, wie Gehölze, Grabenverläufe etc. sollen vorrangig für die Vernetzung der Grünsysteme genutzt werden.

Grünflächen

innerörtliche Grünflächen
erhalten und vernetzen

4.7.1 Öffentliche Parkanlagen

Öffentliche Parkanlagen haben für die Einwohner von Städten und Gemeinden besondere Erholungs- und Aufenthaltsfunktion. Sie geben dem Siedlungsbereich eine städtebauliche Gliederung und dienen als Pufferzone für andere Nutzungen. Es sind im gesamten Gemeindegebiet zahlreiche Parkanlagen dargestellt. Sie unterstützen die Bedeutung der Stadt Winterberg als Kur- und Erholungsort und als Ort des Tourismus.

Der Kurpark in Winterberg wird als öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung Kurpark dargestellt.

Parkanlagen an öffentlichen Gebäuden und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, da diese Grünflächen der jeweils dargestellten Hauptnutzung untergeordnet sind.

Öffentliche Parkanlagen

Kurpark Winterberg

4.7.2 Friedhöfe

Im Stadtgebiet Winterberg gibt es 12 Friedhöfe, jeweils einen in den Ortsteilen Siedlinghausen, Niedersfeld, Silbach, Hildfeld, Grönebach, Elkeringhausen, Winterberg, Altastenberg, Neuastenberg, Langewiese, Mollseifen und Züschen.

Friedhöfe

Kein Bedarf an Friedhofsflächen
bis zum 2015

Die dargestellten Friedhöfe umfassen eine Fläche von 10,2 ha (klassische Gräber, Urnenbestattungen sowie Bestattungen in grünen Gräbern). Für eine Bedarfberechnung²² ist neben diesen Flächen die zukünftige Einwohnerzahl Winterbergs von ca. 14.050 und eine durchschnittliche Lebenserwartung von 78 Jahren zugrunde gelegt worden. Der Anteil der Urnenbestattung ist dabei mit 10%, die durchschnittliche Ruhezeit mit 30 Jahren angesetzt worden, aber gleichzeitig ein Puffer für verlängerte Liegezeiten und nicht genutzte Wahlgräber eingerechnet worden. Die Größe pro Grab wird bei der Berechnung mit 10 qm angesetzt. Dadurch ergibt sich ein Friedhofsflächenbedarf für 2015 von 6,4 ha.

Ausgehend von sich ändernden Bestattungsgewohnheiten (zunehmende Urnenbestattung) ist jedoch von einer Verringerung des Wertes auszugehen, so dass die vorhandenen Friedhofsflächen die nächsten 10 Jahre mehr als ausreichend sind.

Friedhöfe sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

4.7.3 Sportflächen

Sportflächen

Die Ausstattung von Städten und Gemeinden mit Sportanlagen ist, abgesehen von Schulsportanlagen, eine Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt die bestehenden Sport-, Tennis-, Golf- und Badeplätze als Grünflächen mit dem entsprechenden Planzeichen dar.

Der Golfplatz der Stadt Winterberg hat bisher 9 Bahnen. Vor dem Hintergrund einer attraktiven touristischen Entwicklung ist eine Erweiterung um weitere 9 Bahnen erforderlich. Dies erfordert einen zusätzlichen Flächenbedarf von 26,6 ha, der im Flächennutzungsplan dargestellt ist (s. auch Umweltbericht).

4.7.4 Spiel- und Bolzplätze

Spiel- und Bolzplätze

Die meisten Spiel- und Bolzplätze in Winterberg dienen der Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld und sind kleiner als 1.000 qm.

Diese sind im Flächennutzungsplan lediglich mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden nur die groß-

²² Der Flächenbedarf ergibt sich aus folgender Berechnungsformel: Einwohner (2015) / 78 (Lebenserwartung) x 0,98 (2 % werden in Bödefeld gedeckt) x 1 (10 % Urnenbestattung) x 30 (Ruhezeit) x 1,2 (20 % Pufferfaktor für verlängerte Liegezeiten oder leer liegende Wahlgräber) x 10 (Belegungsdichte Gräber / qm).

flächigeren Spielbereiche im Stadtgebiet als Grünfläche dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

4.7.5 Sonstige Grünflächen

Im Stadtgebiet Winterberg sind zahlreiche Grünflächen im Flächennutzungsplan ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. Dies betrifft Flächen zur Eingrünung von Bauflächen, Auenbereiche von Gewässern sowie Flächen entlang der bestehenden Bahnstrecke nach Winterberg. Der ehemalige Bahndamm der Strecke nach Hallenberg ist ebenfalls als Grünfläche (geplanter Radweg) dargestellt.

Darüber hinaus werden auch privat genutzte Grünbereiche als Grünflächen ohne entsprechendes Planzeichen dargestellt. Hierdurch wird klar gestellt, dass die privat genutzten Bereiche aus städtebaulichen Gründen nicht bebaut, sondern als Freifläche genutzt werden sollen.

Private Grünflächen

4.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Stadt Winterberg wird von zahlreichen Fließgewässern durchzogen. Neben der Ruhr, die ihren Ursprungsort im Stadtgebiet hat, zählen dazu u. a. die Flüsse Neger, Renau, Birau, Namenlose, Orke, Hille, Helle und Nuhne.

Fließgewässer, Seen, Teiche

Grundsätzlich sind naturnahe Fließgewässer für den Naturhaushalt von großer Bedeutung. Sie beeinflussen das Abflussgeschehen, die Wasserbeschaffenheit und den Grundwasserstand in der Aue günstig. Auch bieten sie einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt Lebensraum.

Generell ist Fließgewässern ein Gewässerschutzstreifen zugeordnet. Diese Uferstreifen sind von einer Bebauung freizuhalten und sollen auch von intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Den Uferstreifen kommt eine Grün-, Freiraum- und Biotopvernetzungsfunktion zu. Die Breite der Uferstreifen ist entscheidend abhängig vom Gewässertyp, der Verlagerungsintensität des Gewässers, der Stabilität der Ufer, der Oberflächengestaltung und ihrer Nutzung. Orientiert an der Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen²³ kann als Anhalt für die erforderliche Breite des Uferstreifens (Gewässerschutzstreifen) die Gewässerbreite zwischen den Böschungsoberkanten dienen. Sie sollte jedoch nicht weniger als 5 m auf jeder Seite ab Bö-

²³ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 1999

Flächen für die Wasserwirtschaft

schungsoberkante betragen. Aufgrund des Maßstabes von 1:10.000 kann dieser Schutzstreifen im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, sollte aber in der Detailplanung Beachtung finden. Die Fließgewässer wie auch Teiche und Seen sind im Flächennutzungsplan als Wasserflächen dargestellt. Im Flächenutzungsplan ist des Weiteren ein Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Remmeswiese in der Kernstadt Winterberg dargestellt.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen im Außenbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen umfassen derzeit zusammen 87% des Stadtgebietes, wobei die Waldflächen 67,6% und landwirtschaftlichen Flächen 19,4% einnehmen.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen überwiegt das Grünland mit 80 %, gegenüber den Ackerbau mit 3 % und den Weihnachtsbaumkulturen mit 7 %²⁴. Im Ortsteil Altenfeld herrschen die besten landwirtschaftlichen Bedingungen vor, so dass hier der größte Anteil der Hauptidealbetriebe ansässig ist. Traditionell gibt es in Winterberg hauptsächlich Nebenerwerbsbetriebe, bei denen die Rindviehhaltung überwiegt. Einige landwirtschaftliche Betriebe liegen als Einzelhofanlagen (Aussiedlerhöfe) im planerischen Außenbereich. Der Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslagen wird durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen gesichert.

Die Ausweisung zukünftiger Bauflächen berücksichtigt ausreichend Abstand zu den Hoflagen, um frühzeitig Immissionskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung zu vermeiden.

Waldflächen

Aufgrund der bedeutenden Funktion des Waldes und seines Wertes für die Erholung sind Eingriffe in den Waldbestand grundsätzlich zu vermeiden.

Weihnachtsbaumkulturen

Ein besonderes Problem stellt die flächenhafte Ausdehnung von Weihnachtsbaumplantagen dar. Die hohe Dichte dieser Flächen führt aufgrund der damit verbundenen erhöhten Schadstoffeinträge, der Boden-erosion bzw. dem Verlust von Mutterboden zu einer objektiven Belastung des Naturhaushaltes. Subjektiv ist die Vielfältigkeit der Landschaft unter Erholungsgesichtspunkten ebenfalls beschädigt. Angesichts der wirtschaftlich schwierigen Situation der Landwirtschaft ist die Anla-

²⁴ Landwirtschaftskammer Nordrhein Westfalen: Kurzbericht zur Struktur und Entwicklung der Landwirtschaft in der Stadt Winterberg, Entwurf, Juli 2004.

ge von Weihnachtsbaumplantagen jedoch auch eine wirtschaftliche Notwendigkeit, so dass ökologische und ökonomische Faktoren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Darüber hinaus gehören die Weihnachtsbaumkulturen zum typischen sauerländischen Landschaftsbild.

Grundsätzlich werden Weihnachtsbaumkulturen im Flächennutzungsplan entweder als Fläche für die Landwirtschaft oder als Waldfläche dargestellt. Dieses ist abhängig davon, welchen Rechtsstatus sie besitzen. Weihnachtsbaumkulturen, die vor dem 01.03.1987 genehmigt wurden, gelten nach LForstG als Waldflächen und werden als solche im Flächennutzungsplan dargestellt, alle nach dem 01.03.1987 genehmigten Weihnachtsbaumkulturen werden hingegen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Waldflächen müssen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, wenn es sich um Wald mit besonderer Funktion (z.B. Immissionsschutz, Wasserschutz) handelt (BWaldG i.V. mit Landeswaldgesetz). Alle sonstigen Waldflächen können im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sofern sie den städtebaulichen Zielen, die Talauen der Gewässer sowie Siedlungsrandbereiche freizuhalten, nicht widersprechen.

Auf die Darstellung von Wallhecken und wegebegleitenden Gehölzen wurde aus Gründen der Maßstäblichkeit verzichtet. Ebenso wurden die Lichtungen / Wildwiesen nicht gesondert dargestellt.

5 Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan

5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauGB Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen dar.

Es befindet sich eine Fläche für Aufschüttungen nördlich der Ortslage Hildfeld.

Die zwei Flächen für Abgrabungen (Diabas) liegen nördlich der Ortslage Hildfeld, sowie im Süden der Ortslage Silbach.

5.2 Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten Altlasten bedeuten Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen und sind in ihrer eigenen Nutzung eingeschränkt. Daher müssen sie im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Zur Kennzeichnung von Flächen in Flächennutzungsplänen führt der „gemeinsame Runderlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ aus, dass nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden sollen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ein umfassendes Kataster liegt derzeit nicht vor. Es gibt allerdings ein Verzeichnis der Altablagerungen sowie Altstandorte, dass jedoch aufgrund der großen Anzahl der Flächen weder im Plan noch im Anhang der Begründung dargestellt werden kann. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises Informationen zur Altlastensituation in den betroffenen Bereichen einzuholen und ggf. entsprechende gutachterliche Bewertungen durchzuführen.

Altlastenverdachtsflächen Als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sind im Flächennutzungsplan Eintragungen aus dem Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster (BAVKAT) der Bezirksregierung Arnsberg.

5.3 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Gemäß § 5 (3) Nr. 2 BauGB sind im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Im Bereich alter Berkwerksfelder, insbesondere in den Ortsteilen Siedlinghausen, Silbach und Niedersfeld, ist mit Überresten von oberflächennahen Abbaustätten (Pingen und Tagesöffnungen) zu rechnen.

Flächen, unter denen
der Bergbau umgeht

6 Nachrichtliche Übernahmen im Flächennutzungsplan

6.1 Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungsgebiete Entlang der Flüsse Ruhr, Neger, Namenlose, Hille und Nuhne sind gemäß § 22 Wasserhaushaltsgesetz Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen sind. Diese Retentionsräume sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Wasserschutzgebiete Im Flächennutzungsplan sind Wasserschutzgebiete der Schutzzonen I, II (A+B), III nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus sind geplante Wasserschutzgebiete der Schutzzonen I,II,III vermerkt worden. Insbesondere in den Wasserschutzgebieten kommt dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft vor allem Eingriffe, die die schützende Deckschicht über der Grundwasseroberfläche betreffen, und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Oberflächenversiegelung. Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnungen sind daher zu beachten.

6.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW

Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landschaftsplan Der Flächennutzungsplan kann Fragen der Landschaftsplanung (außerhalb der Siedlungsbereiche) lediglich nachrichtlich übernehmen, da in Nordrhein-Westfalen das eigenständige und rechtlich wirksame Instrument des Landschaftsplanes vorgesehen ist.

Im Flächennutzungsplan sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie die geschützten Landschaftsbestandteile nachrichtlich übernommen.

Der Landschaftsplan wurde parallel zum Flächennutzungsplan neu aufgestellt und ist am 15.05.2008 in Kraft getreten.

6.3 Flora- Fauna- Habitat- Gebiete

FFH-Gebiete Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vom 21.05.1992 (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie vom 02.04.1979 (V-RL) der Europäischen Union das Schutzgebietsnetz Natura 2000 bilden sollen, zu berücksichtigen. Diese Regelungen sind in die bundesdeutschen Fachgesetze (Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz) übernommen worden.

Die Landesregierung hat im Rahmen eines Meldeverfahrens Listen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erarbeitet und der Bundesregierung die Tranchen 1a, 1b und 2 vorgelegt. Sie wurden bei der Darstellung der Siedlungsentwicklung beachtet und fließen in die qualifizierte Bauleitplanung (Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen) ein.

Im Stadtgebiet von Winterberg sind zahlreiche Bereiche als FFH-Gebiete im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Nutzungen im Umfeld der gemeldeten FFH-Gebiete haben die besondere Sensibilität dieser Gebiete zu berücksichtigen.

6.4 Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz

Für das Gebiet der Stadt Winterberg werden 43 Gebäude und sonstige denkmalgeschützte Objekte gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in der Denkmalliste²⁵ aufgeführt. Diese sind im Einzelnen:

Baudenkmäler

- Kath. Kapelle St. Hubertus, Altenfeld
- Montanus-Kapelle, Krauseholz, Altenfeld
- Kreuzbergkapelle, Historischer Pfad, Altastenberg
- Kath. Pfarrkirche St. Erasmus, Am Dorfgarten 2, Altastenberg
- Fachwerkgiebelhaus, Am See 2, Elkeringhausen
- Bildstock "Auf dem Hamm", Elkeringhausen
- Kath. Pfarrkirche Grönebach, Lambertusplatz 3, Grönebach
- Barockaltar kath. Kirche Hildfeld, Hildfeld
- Ev. Kirche Langewiese, Langewieser Straße, Langewiese
- Kath. Kirche Neuastenberg, Neuastenberger Straße 37, Neuastenberg
- Fachwerkhaus, Ruhrstraße 36, Niedersfeld
- Fachwerkbauernhaus, Sorpestraße 25, Siedlinghausen
- Schützenhalle Siedlinghausen, Hochsauerlandstraße 36, Siedlinghausen
- 13 Reliefplatten des Kreuzweges, Siedlinghausen
- Kath. Kirche Silbach, Bergfreiheit 58, Silbach
- Kreuzweg von 1874, Silbach
- Kath. Pfarrkirche "St. Jakobus d. Älteren", Kirchstraße 8, Winterberg
- Kapelle auf dem Kreuzberg, Kreuzbergweg, Winterberg
- Fachwerkgiebelhaus, Hauptstraße 23, Winterberg
- Fachwerkgiebelhaus, Hauptstraße 26, Winterberg
- Verschieftes Giebelhaus und Fachwerk- Wirtschaftsbau, Hellenstraße 10, Winterberg

²⁵ Denkmalliste der Stadt Winterberg, Stand:

- Fachwerkgiebelhaus, Hellenstraße 24, Winterberg
- Fachwerkgiebelhaus, Marktstraße 15, Winterberg
- Bobhaus, Auf der Kappe, Winterberg
- Altes Kurhaus, Fichtenweg 8-10, Winterberg
- Evang. Pastorat, Haarfelder Straße 4, Winterberg
- Bürgerhaus, Hauptstraße 33, Winterberg
- Fachwerktraufenhaus, Am Kurpark 1 ehem. Hellenstraße 18, Winterberg
- Bürgerhaus, Hellenstraße 32, Winterberg
- Bürgerhaus, Hellenstraße 34, Winterberg
- Fachwerktraufenhaus mit rückwärtigem Querflügel, Kirchstraße 2, Winterberg
- Doppelhaus unter Krüppelwalmdach (Pfarrhaus und Vikarie), Kirchstraße 7/7a, Winterberg
- Zweigeschossiges Traufenhaus unter Krüppelwalm "Altes Rathaus", Kirchstraße 9, Winterberg
- Verschiefertes Fachwerkgiebelhaus, Marktstraße 1, Winterberg
- Fachwerktraufenhaus mit Satteldach, Marktstraße 11, Winterberg
- Bürgerhaus, Marktstraße 26/26a, Winterberg
- Fachwerkgiebelhaus, Marktstraße 28, Winterberg
- Bürgerhaus, Hauptstraße 31, Winterberg
- Bürgerhaus, Marktstraße 20, Winterberg
- Sog. Borgs-Scheune, Felsenstraße/Mollseifener Straße, Züschen
- Fachwerkhaus, Nuhetalstraße 29, Züschen
- Kath. Pfarrkirche Züschen, Mollseifener Straße 14, Züschen
- Kreuzweg "Am Hackelberg von 1855", Züschen

Die aufgeführten Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen „D“ nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit.

Im Stadtgebiet Winterberg sind folgende Bodendenkmäler unter Schutz gestellt:

- Wegesperren bei Altastenberg zwischen Nordenau und Altastenberg, Gemarkung Altastenberg
- Wegesperre am Lagerstein/Katernkopf im Verlauf der alten von Winterberg nach Liesen/Hallenberg führenden Straße

- Kirchenruine Wüstung Wernsdorf, Winterberg
- Hohlweg bei Grönebach, Gemarkung Grönebach
- Hohlwege bei Schmelzhütte, Gemarkung Langewiese
- Landwehr bei Neuastenberg, Gemarkung Lenneplätze, Gemarkung Winterberg
- Wüstung Neuer Hagen, Niedersfeld
- Hohlwege-Hohlwegbündel "Am Homberg", Gemarkung Züschen
- Steinbruch auf dem Sonneborn, Gemarkung Züschen
- Kranbuche, Gemarkung Züschen
- Ortswüstung Reninghausen', Gemarkung Siedlinghausen

Sie sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen „BD“ nachrichtlich übernommen.

6.5 Richtfunktrassen

Über das Stadtgebiet Winterberg verlaufen zwei Richtfunktrassen für den Fernmeldeverkehr, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden sind.

Richtfunktrassen

Die zeichnerische Darstellung umfasst die Trassen sowie den zugehörigen Sicherheitsbereich von beidseitig 100 m.

Innerhalb dieses Sicherheitsbereiches sind maximal zulässige Bauhöhen festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen, um einen störungsfreien Funkverkehr zu gewährleisten.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Winterberg
Wolters Partner

Coesfeld, im März 2009

1 Individuelle Vorausschätzung (Wolters Partner)

Die Abweichungen der bisherigen Bevölkerungsentwicklung Winterbergs von der des Hochsauerlandkreises lassen erwarten, dass sich die zukünftigen Einwohnerzahlen anders entwickeln als auf Kreisebene. Somit sind die Prognoseergebnisse des LDS sowie die Übertragung der LDS-Kreisprognose auf die Strukturen der Stadt Winterberg kritisch zu hinterfragen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist es daher sinnvoll, eine eigenständige auf Winterberg bezogene Abschätzung der Bevölkerung zu erstellen, um den örtlichen Besonderheiten zu entsprechen. Die zukünftige Entwicklung der Stadt Winterberg wird quasi simuliert, wobei vor allem die Besetzung der einzelnen Altersklassen und deren Wanderungs- und Fortpflanzungsverhalten eine wichtige Rolle spielt.

Die eigenständige, stärker auf die Stadt Winterberg bezogene Prognose trifft dabei zu den Einzelfaktoren folgende Annahmen:

Annahmen

Die Geburtenrate ist als stabil zu betrachten und errechnet sich anhand folgender Faktoren:

- dem durchschnittlichen Anteil der Frauen im potenziellen Elteralter (18-45 Jahre) in Winterberg für die Jahre 1998-2002 sowie
- den durchschnittlichen Lebendgeborenen in Winterberg der Jahre 1998-2002, aufgesplittet nach männlichen und weiblichen Kindern.

Diese errechnete Geburtenrate bezieht sich auf die Frauen im Elteralter für jedes Jahr bis 2015 und ergibt somit die Geburten gesondert für jedes Jahr.

Für die Gemeinden und Städte unter 100.000 Einwohnern macht es keinen Sinn, eine individuelle Sterbetafel zu ermitteln. Die Sterberate, die sich in der Regel nur sehr langsam verändert, wird durch einen Analogieschluss durch die Anzahl der Sterbefälle je 1.000 EW in Winterberg im Zeitraum 1998-2002 bestimmt. Diese nach Geschlecht getrennte Sterberate wird bis zum Zielzeitraum 2015 um 15 % verringert, da sich die Lebensdauer aufgrund verbesserter medizinischer Versorgung erhöht. Zwar ist in den geburtenstarken Jahrgängen (1950-1970) in Zukunft aufgrund der natürlichen Alterung mit vermehrten Sterbefällen zu rechnen. Die nach wie vor steigende Lebenserwartung (pro Jahr 1-1,4%) mildert diese „Sterbespitze“ jedoch etwas ab.

Der prozentuale Anteil der gestorbenen Frauen bzw. Männer ist ein Durchschnittswert der Jahre 1998-2002 in der Stadt Winterberg.

Das Wanderungsverhalten der einzelnen Altersgruppen wird aufgrund von Durchschnittswerten der Jahre 1998-2002 in der Stadt Winterberg nach Geschlecht getrennt ermittelt und auf die Prognose angewendet.

Wegen der bedeutenden Rolle der Zuwanderungen sind im Rahmen der von Wolters Partner erstellten Prognose zunächst drei Varianten mit unterschiedlichen Größenordnungen von Wanderungsbewegungen entworfen und in einem zweiten Schritt aus diesen insgesamt vorgestellten Varianten eine plausible Prognose ausgewählt worden:

Prognosevarianten

Variante:	Wanderungs- saldo:	Entspricht:	Ergibt 2015:
Variante 1 Wolters Partner	+9 EW/Jahr	Ø Wanderungssaldo zwischen 1993-2002	14.170 EW
Variante 2 Wolters Partner	+/-0 EW/Jahr	Annahme: 0 EW/Jahr	14.054 EW
Variante 3 Wolters Partner	-57 EW/Jahr	Ø Wanderungssaldo zwischen 1998-2002	13.290 EW

Tabelle 1: Prognosevarianten (Eigene Darstellung / Eigene Berechnung)

Um Bezug auf die vergangene Entwicklung zu nehmen, sind die Varianten mit unterschiedlichen durchschnittlichen Wanderungssalden errechnet.

Da der Flächennutzungsplan ein Zielkonzept für die Stadt Winterberg darstellt, ist eine gleichermaßen zielkompatible wie umsetzbare Prognose auszuwählen. Es muss Ziel der Stadt sein, die Einwohnerzahl weitestgehend zu stabilisieren und eine Tragfähigkeit der Infrastruktur zu erreichen. Daher kommen Prognosevarianten mit negativem Wanderungssaldo nicht in Frage.

Für die Berechnungen der künftigen Bedarfe wird daher eine Einwohnerzahl von insgesamt 14.054 EW im Jahr 2015 gemäß der Variante 2 zugrunde gelegt, da diese das Ziel verfolgt, den negativen Trend der Abwanderungen in ein Gleichgewicht zu bringen.

2 Zukünftiger Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2015 erfolgt für die gesamte Stadt Winterberg und legt als Ausgangsdatum den 31.12.2002 zugrunde.

- **Annahme zur Bevölkerung 2015**

14.054 EW Nach den Schätzungen zur Einwohnerentwicklung wird im Jahr 2015 die Einwohnerzahl bei ca. 14.054 Einwohnern liegen (vgl. Bevölkerungsprognose Variante 2).

- **Annahme zur Haushaltsgröße 2015**

2,2 bzw. 2,3 Pers./HH Die künftige Haushaltsgröße ist für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine wichtige Variable, denn Wohnungen – und damit der Flächenbedarf – werden nicht durch einzelne Personen, sondern durch Haushalte auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt.

Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus einer Zunahme an Haushalten. Diese kann einerseits aus einer steigenden Einwohnerzahl, andererseits aus einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und veränderten gesellschaftlichen Strukturen, die – bei gleicher oder abnehmender Bevölkerung – zu einer steigenden Zahl von Haushalten führen, resultieren.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank in der Vergangenheit kontinuierlich. Mit dieser Entwicklung ging die stetige Zunahme der Wohnfläche pro Person einher. Auf der Stadt- bzw. Gemeindeebene sind empirische Daten zur Anzahl und Größe der Haushalte zuletzt im Zuge der Volkszählung 1987 ermittelt worden. In der Stadt Winterberg lebten zur Zeit der Volkszählung 1987 13.847 Personen in 5.040 Privathaushalten. Daraus ergibt sich für 1987 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,75 Personen / Haushalt.

Die Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird auf der Basis der regionsbezogenen Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung (BBR) vorgenommen. Diese Prognose befasst sich mit der Haushaltsentwicklung auf regionaler Ebene. Die Stadt Winterberg wird dort der „Raumordnungsregion Arnshausen“ zugeordnet. Bis 2015 soll die durchschnittliche Haushaltsgröße in der „Raumordnungsregion Arnshausen“ auf 2,20 Personen / Haushalt zurückgehen (zum Vergleich: Bund 2,09 / Land NRW 2,12 Personen / Haushalt im Jahr 2015).

Im folgenden wird in der Variante 1 davon ausgegangen, dass die Entwicklung von Haushalten und Haushaltsgrößen in der Stadt Winterberg analog zu der Entwicklung in der Raumordnungsregion Arnsberg verläuft, so dass auf die Ergebnisse und Zahlen der Prognose des BBR zurückgegriffen werden kann (2,2 Personen / Haushalt).

In der Variante 2 ist mit einer etwas höher gelegenen Haushaltsgröße (2,3 Personen / Haushalt) als die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für 2015 prognostizierte gerechnet, um der Möglichkeit, dass Winterberg aufgrund verhältnismäßig großer Wohneinheiten es schafft, einen höheren Anteil an Mehrgenerationenhaushalten als im Durchschnitt der Region zu sichern, Rechnung zu tragen. Außerdem ist Winterberg zum großen Teil noch Familienwohnsitz.

Bei dem Begriff „Haushalt“ in bevölkerungsstatistischen Berechnungen handelt es sich um Privathaushalte. Wohnberechtigte Haushalte gelten an einem Ort jedoch dann nicht als Privathaushalt, wenn ausnahmslos alle Haushaltsmitglieder dort nicht zur Wohnbevölkerung (z.B. bei Ferienwohneinheiten/-wohnungen) rechnen. Es liegen allerdings keine Daten vor, wie hoch der Anteil der wohnberechtigten Haushalte, in dem ausnahmslos alle Haushalts-Mitglieder nicht zur Wohnbevölkerung zu rechnen sind, ist. Der Nebenwohnsitzanteil von 14,1 % im Jahr 2002 wird daher bei der Wohnbauflächenbedarfsabschätzung zu 100 % bezogen auf den Anteil von 2002 mit eingerechnet. Bezogen auf die Inhalte des Flächennutzungsplanes erscheint dies konsequent, da auch die Nebenwohnsitze Fläche „verbrauchen“. Es wird die Annahme getroffen, dass der Anteil der Nebenwohnsitze an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2015 identisch bleibt zum Jahr 2002.

Die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz ergibt demnach für das Zieljahr 2015 2.300 Einwohner. Zusammen mit den prognostizierten Einwohnern mit Hauptwohnsitz von 14.054 Einwohnern für das Jahr 2015 ergibt dieses eine Einwohnerzahl von 16.354 Einwohnern.

- **Zu schaffende Wohnungen bis 2015**

Grundsätzlich kann für die Berechnung des Wohnungsbedarfes davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt. Zum 31.12.2002 wurde ein Bestand von 8.151 Wohnungen in Winterberg festgestellt. In diese Anzahl sind alle Wohnungen – bis auf Wohnheimwohnungen – einbezogen, also auch Freizeitwohnungen. Es liegen keine aktuellen statistischen Daten zu der Anzahl der Freizeitwohnungen vor. Aus diesem Grunde wird für die Berechnung des Wohnungsbedarfs der Anteil der Freizeitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand von der

Volkszählung 1987 zugrunde gelegt. Der Anteil von 1987 ist auf das Jahr 2002 angewendet worden. Die Wohnungszahl von 2002 gibt daher die Wohnungen wieder, die nicht Wohnheimwohnungen und nicht Freizeitwohnungen sind. Dieser Wert beträgt rund 5.970 Wohneinheiten. Da Ferienwohnungen häufig in Sondergebieten untergebracht sind, erscheint die Herausnahme im Sinne der Flächennutzungsplan-Darstellungen ebenfalls konsequent, da ein Großteil der Ferienwohnungen (die im Übrigen auch nicht in ihrer Nachfrage zuverlässig abzuleiten sind) nicht in Wohn- und Mischbauflächen anzutreffen ist.

Bei einer sinkenden Haushaltsgröße auf 2,2 Personen / Haushalt sind bis zum Jahr 2015 ca. 1.464 zusätzliche Wohneinheiten erforderlich. Bei einer Haushaltsgröße von 2,3 Personen / Haushalt sind ca. 1.140 Wohneinheiten erforderlich.

1.140 bis 1.464 neue Wohnungen

Die bis zum Jahr 2015 zu schaffenden Wohneinheiten werden folgendermaßen errechnet:

$$\begin{array}{r} \text{Geschätzte Einwohnerzahl im Jahr 2015} \\ / \\ \text{Angenommene Haushaltsgröße im Jahr 2015} \\ = \\ \text{Anzahl der notwendigen Wohneinheiten im Jahr 2015} \\ - \\ \text{Anzahl der bestehenden Wohneinheiten im Jahr 2002} \\ = \\ \text{Zu schaffende Wohneinheiten bis zum Jahr 2015} \end{array}$$

- **Annahme zur Wohnungsgröße**

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2002 betrug in Winterberg rund 89 m² (Wohnheimwohnungen nicht eingerechnet).²⁶

Trotz regelmäßiger Anstiege in der Vergangenheit wird dieser Wert für den künftigen Standard herangezogen. Weitere wesentliche Anstiege sind aufgrund von Sättigungstendenzen, steigender Unterhaltskosten und aufgrund der veränderten Altersstruktur, wodurch andere Wohnformen und damit kleinere Wohnungen nachgefragt werden, nicht zu erwarten.

89 m²/Wohnung

- **Annahmen zur Baustruktur**

Es wird eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 angenommen und damit eine Aussage zu künftigen Bauformen und -dichten gemacht. Es ist davon auszugehen, dass der Trend zu kleineren Haushalten eine etwas höhere Baudichte nach sich zieht, da auch aufgrund der veränderten Altersstruktur zunehmend die Nachfrage nach anderen Wohnformen als Zwei- und Einfamilienhäuser erfolgt –z .B. kleinere Wohnungen in besonderen Wohnformen (betreutes Wohnen) für die „Witwenhaushalte“ in Anbetracht der steigenden Seniorenzahl.

GFZ von 0,5

Grundsätzlich wären u.U. geringere Werte realistisch. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die GFZ von 0,5 jedoch als Absichtserklärung gelten.

²⁶ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lids.nrw.de

- **Bruttowohnbauland**

Das notwendige zusätzliche Bruttowohnbauland für die Stadt Winterberg bis zum Jahr 2015 ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{array}{c} \text{Durchschnittliche Wohnungsgröße} \\ \times \\ \text{Anzahl der notwendigen Wohneinheiten} \\ \times \\ \text{30\% Zuschlag für Gesamtgeschoßflächenbedarf} \\ \text{(Mauern, Treppenhäuser etc.)} \\ / \\ \text{Durchschnittliche Geschoßflächenzahl in den Siedlungsbereichen} \\ \times \\ \text{30\% Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.} \\ = \\ \text{Bruttowohnbaulandbedarf} \end{array}$$

Bruttowohnbaulandbedarf: Der Bruttowohnbaulandbedarf liegt bei der Variante1 (Haushaltsgröße von 2,2 Personen / Haushalt) bei 44 ha. Bei der Variante 2, die von einer etwas höheren Haushaltsgröße (2,3 Personen / Haushalt) ausgeht, ist ein Bruttowohnbauland von 34 ha erforderlich.

- **Planungsspielraum**

Zu dem oben ermittelten Bruttobaulandbedarf soll der Stadt ein Planungsspielraum von 15% gegeben werden,

- um mögliche Abweichungen der Ausgangsparameter (Bevölkerung, Haushaltsgröße etc.) auffangen zu können,
- sowie um als Stadt auf sich ändernde Standortanforderungen und Realisierungszeitpunkte zu reagieren
- und um für unterschiedliche Wohnformnachfragen auch die städtebaulich sinnvollen Standorte vorzuhalten.

- **Wohnbauflächenbedarf**

Nach Berechnung des Wohnbaulandbedarfes anhand der beschriebenen Parameter ergibt sich für die gesamte Stadt Winterberg mit einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,3 Personen / Haushalt bis zum Jahr 2015 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 40 ha, mit einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,2 Personen / Haushalt bis zum Jahr 2015 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 50 ha.

Der künftige Wohnbauflächenbedarf hängt im wesentlichen von einer Variablen – der Haushaltsgröße – ab, die faktisch von der Stadt bzw. Gemeinde nicht beeinflusst werden kann und als gesamtgesellschaftliches „Ereignis“ auch kaum zuverlässig zu prognostizieren ist.

Um für die nächsten 15 Jahre auf alle denkbaren Entwicklungen ausreichend vorbereitet zu sein, ist es notwendig, auch den höheren Flächenbedarf von 50 ha zu decken.

Wohnbauflächenbedarf:
40 ha bis 50 ha

Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Winterberg – Variante 1

Wohnungsbedarf

Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Ausgangsdatum	2002	14.687
Einwohner mit Nebenwohnsitz zum Ausgangsdatum	2002	2.404
Einwohner mit Hauptwohnsitz im Zielzeitraum	2015	14.054
Einwohner mit Nebenwohnsitz im Zielzeitraum	2015	2.300
Einwohner gesamt (HWS+NWS) im Zielzeitraum	2015	16.354
Haushaltsgröße		
Personen pro Haushalt	1987	2,74
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum	2015	2,20
Wohnungen zum Ausgangsdatum	2002	5.970
Wohnungen im Zielzeitraum (ein Haushalt eine Wohnung)	2015	7.434

Bedarf an Wohnungen **1.464 WE**

Wohnbauflächenbedarf

Wohnungsgröße im Zielzeitraum	89 qm	
Nettogeschossfläche		13 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk, Treppenhäuser etc.	30 %	
Bruttogeschossfläche		17 ha
realisierte Geschossflächenzahl im Zielzeitraum	0,50	
Nettowohnbauland		34 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.	30 %	
Bruttowohnbauland		44 ha
Planungsspielraum	15 %	7 ha
Wohnbauflächenbedarf insgesamt		50 ha

Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Winterberg – Variante 2

Wohnungsbedarf

Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Ausgangsdatum	2002	14.687
Einwohner mit Nebenwohnsitz zum Ausgangsdatum	2002	2.404
Einwohner mit Hauptwohnsitz im Zielzeitraum	2015	14.054
Einwohner mit Nebenwohnsitz im Zielzeitraum	2015	2.300
Einwohner gesamt (HWS+NWS) im Zielzeitraum	2015	16.354
Haushaltsgröße		
Personen pro Haushalt	1987	2,74
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum	2015	2,30
Wohnungen zum Ausgangsdatum	2002	5.970
Wohnungen im Zielzeitraum (ein Haushalt eine Wohnung)	2015	7.110

Bedarf an Wohnungen

1.140 WE

Wohnbauflächenbedarf

Wohnungsgröße im Zielzeitraum	89 qm	
Nettogeschossfläche		10 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk, Treppenhäuser etc.	30 %	
Bruttogeschossfläche		13 ha
realisierte Geschossflächenzahl im Zielzeitraum	0,50	
Nettowohnbauland		26 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.	30 %	
Bruttowohnbauland		34 ha
Planungsspielraum	15 %	5 ha
Wohnbauflächenbedarf insgesamt		39 ha

3 Gewerbeflächenbefragung

Im Februar 2003 ist eine Stichprobenerhebung zur Gewerbeflächensituation der Stadt Winterberg von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit Wolters Partner durchgeführt worden.

Beteiligung

38 % Beteiligung

Von den 157 Betrieben, die angeschrieben wurden, haben 60 Betriebe geantwortet (38,2 %). Von diesen 60 Betrieben waren 16 Betriebe aus dem Bereich Dienstleistung, 17 aus dem Sektor Einzel- und Großhandel sowie 27 aus dem Bereich des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes (einschl. Baugewerbe).

Arbeitsplatzsituation

Die 60 Betriebe stellen insgesamt ca. 710 Arbeitsplätze; der größte Betrieb hat 159, der zweitgrößte 82 Arbeitnehmer. Die verbleibenden Betriebe stellen im Mittel acht Arbeitsplätze. In den letzten zwölf Jahren sind von den befragten Betrieben insgesamt 145 Arbeitsplätze neu geschaffen worden.

Abnahme von
ca. 70 Arbeitsplätzen

In den nächsten drei Jahren halten die befragten Betriebe insgesamt 639 Arbeitsplätze (- 71 Arbeitsplätze).

Gründungsalter der Betriebe

Die ältesten der befragten Betriebe geben das 19. Jhd. als Gründungszeitraum an.

Im Durchschnitt sind Betriebe seit
1972 ansässig

Im Durchschnitt sind die befragten Betriebe seit 1972 in Winterberg ansässig (mit Ausnahme der historischen Betriebe vor 1900).

Betriebsgröße

45 m² bis hin zu 4,4 ha

Die Spannweite der Betriebsgröße reicht bei den befragten Betrieben von 45 m² bis hin zu 4,4 ha Betriebsgrundstück.

Reserveflächen und Erweiterungsabsichten

27 der 60 Betriebe haben noch Reserveflächen; 31 Betriebe sind ohne Reserven. Erweiterungsabsichten haben acht Betriebe. Von diesen acht erweiterungswilligen Betrieben haben vier Betriebe keine eigenen Flächen mehr. Den Betrieben mit Reserven stehen zwischen 200 m² und 2 ha zur Verfügung. Die angegebenen Reserven der 27 Betriebe umfassen über 6,7 ha.

Flächenkennziffer

Die Flächenkennziffer aller befragten Betriebe beträgt 796 m² Betriebsfläche pro Beschäftigten. Die gewerbeflächenbeanspruchenden Betriebe haben eine Flächenkennziffer von 845 m² Betriebsfläche pro Beschäftigten.

FKZ von 845 m²

Dies steht entweder für sehr flächenintensives Gewerbe oder für eine ausreichende Reserveflächen-Ausstattung.

Geäußerte Probleme

Von den 60 befragten Betrieben haben 50 % auf Probleme hingewiesen. Es überwogen fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, schlechte Verkehrserschließung, Immissionsprobleme und Konflikte in der Skisaison im Gewerbegebiet Remmeswiese.

50 % der befragten Betriebe äußerten Probleme

4 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

Methode zur Gewerbeflächenbedarfsermittlung

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Winterberg ist mit Hilfe einer Methode, die beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS)²⁷ Mitte der 80er Jahre entwickelt wurde, überschlägig errechnet worden.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf Gemeinde- wie auf Bundesebene außerordentlich schwer vorzuschätzen. Um zu ermitteln, wie der wirtschaftliche Werdegang der einzelnen Betriebe Flächen beansprucht, wird eine Verknüpfung zwischen den Beschäftigten und ihrer Arbeitsfläche hergestellt.

Komponenten der Berechnungsmethode

Die Ermittlung des voraussichtlich zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs dieser Berechnungsmethode setzt sich aus den Komponenten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf zusammen. Hiervon werden die Flächen, die durch Verlagerung oder Stilllegung freigesetzt und wieder als potenzielle Gewerbegebiete genutzt werden, abgezogen. Wichtigste Datengrundlage ist die Anzahl der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten.

Abwandlungen der Berechnungsmethode

Die Berechnungsmethode wird allerdings mit geringfügigen Abwandlungen herangezogen, da die der Methode zugrunde liegenden Basisdaten zur Standortmobilität von Betrieben bereits seit vielen Jahren nicht mehr aktuell erhoben werden. Hierdurch soll sowohl der Lage Winterbergs außerhalb der Ballungszentren als auch den aktuellen Tendenzen Rechnung getragen werden. Außerdem wird die Methode angereichert um Zuschlagsfaktoren, die der aktuellen und spezifischen Standortssituation in Winterberg Rechnung tragen sollen. Zur inhaltlichen Verdichtung der Informationen wird auf die Ergebnisse der Betriebsbefragung²⁸ von repräsentativen ortsansässigen Betrieben zurückgegriffen.

Bei der Bedarfsermittlung werden nur die Arbeitsplätze der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in solchen Betrieben berücksichtigt, die üblicherweise in Gewerbegebieten und nicht in anderen Bauflächenkategorien gemäß Baunutzungsverordnung (Sondergebiet, Mischgebiet) unterzubringen sind. Entsprechend nicht berücksichtigt werden bspw.

²⁷ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung; Dortmund; S. 23 ff.

²⁸ Stichprobenerhebung zur Gewerbeflächensituation in der Gemeinde Winterberg. Februar 2003 Winterberg

ein Teil der Dienstleistungsbetriebe, die ihren Standort in Mischgebieten in Ortskernen finden können. Es handelt sich also nur um Arbeitsplätze in Branchen, die schon aufgrund ihrer Immissionen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nur in Gewerbegebieten zulässig sind, also vor allem Arbeitsplätze des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Der Anteil an solchen Branchen nimmt in den letzten Jahren ab. Bedingt durch die verwobenen Produktionsprozesse und andere Faktoren ist jedoch auch in anderen Branchen, die nicht zwangsläufig auf Gewerbeflächen angewiesen sind (z.B. Handel und Dienstleistung) nach wie vor eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen festzustellen. Die folgende Aufstellung²⁹ zeigt die Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitsplätze nach Branchen und den angenommenen Anteil der Betriebe, die zur Ausnutzung des Gewerbes bzw. zum Angebot ihrer Dienstleistung Gewerbeflächen benötigen:

Wirtschafts- abteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 2002)	Davon gewerbeflächen- beanspruchend (in %)	absolut
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei u. Fischzucht	68	0	0
Verarbeitendes u. produzierendes Gewerbe, Baugewerbe	1.013	100	1.013
Handel	503	50	252
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	81	80	65
Dienstleistungen	1.350	50	675
Sonstige Dienstleistungen	445	0	0
Gesamt	3.460		2.005

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Branchen und Anteil an Anspruch auf Gewerbeflächen

Unter der theoretischen Annahme der Vollbeschäftigung sind in die Bedarfsberechnung auch die zurzeit erwerbslosen Arbeitnehmer zu berücksichtigen. Die Arbeitslosenquote im Unterbezirk Olsberg des Arbeitsamtsbezirks Meschede, wozu auch die Stadt Winterberg gehört, lag

²⁹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS): www.lds.nrw.de; Stand 09/2004

im Juni 2002 bei 5,9 %³⁰, was 118 Personen (von insgesamt 2.005 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen) entspricht.

Somit steigt die Zahl der zugrunde zu legenden gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten auf insgesamt 2.122 Personen.

Mittels einer Befragung³¹ einer Auswahl an Betrieben ist die für Winterberg aufgrund der örtlichen Standortbedingungen, Bau- und Branchenstruktur typische durchschnittliche Flächenkennziffer von rund „845 m² pro Beschäftigtem“ ermittelt worden. Cirka 33 % der befragten gewerbeflächenbeanspruchenden Betriebe weisen eine für Winterberg extrem hohe Flächenkennziffer von über 800 m²/Beschäftigten bis zu 6.200 m²/Beschäftigten auf.

Die Mehrheit der Betriebe in Winterberg produziert jedoch in räumlichen beengteren Verhältnissen. 67 % der befragten Betriebe weisen eine Flächenkennziffer von unter 800 m²/Beschäftigten und davon wiederum 50 % von unter 200 m²/Beschäftigten auf.

Aufgrund der weiter fortschreitenden, flächenintensiven maschinellen Produktion wird die Betriebsfläche pro Mitarbeiter voraussichtlich weiter ansteigen. Die durch die Landesregierung angesetzte Flächenkennziffer geht lediglich von 250 m²/Beschäftigten aus. Dies reduziert den Bedarf erheblich, ist jedoch angesichts der Strukturen im ländlichen Raum eine unangemessene Annahme. Im Sinne des grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Zieles, mit dem Grund und Boden in Zukunft sparsam umzugehen und die Erschließungskosten durch eine bessere Ausnutzung der Flächen zu minimieren, aber auch gute Standortbedingungen für die in Winterberg auch angesiedelten flächenintensiven Betriebe (z.B. Holzverarbeitung), wird für die weiteren Berechnungen daher eine Flächenkennziffer von 400 m²/Beschäftigten angenommen.

³⁰ Arbeitsagentur: www.arbeitsagentur.de

³¹ Stichprobenerhebung zur Gewerbeflächensituation in der Gemeinde Winterberg. Februar 2003, Winterberg

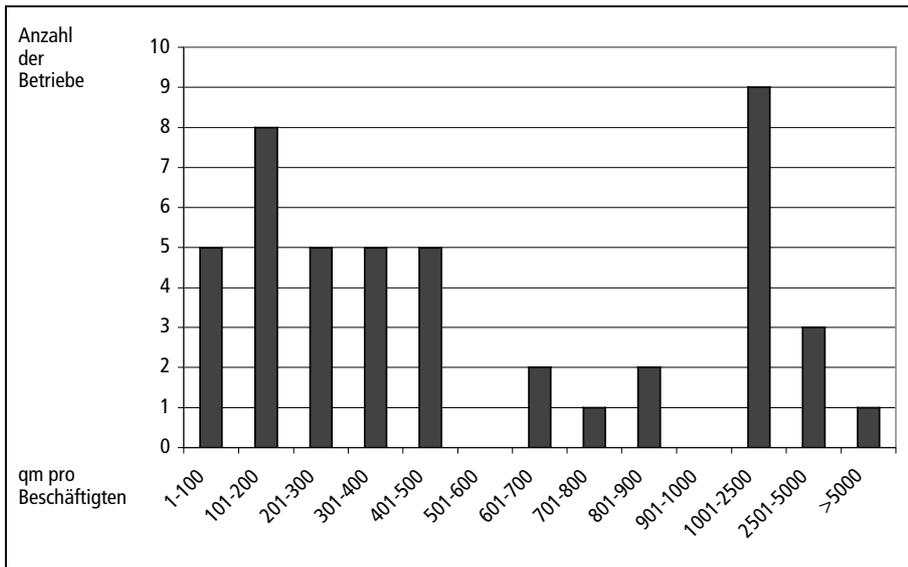


Abbildung 17: Flächenkennziffer der befragten Betriebe in Winterberg (Eigene Darstellung auf Grundlage der Stichprobenerhebung)

Der Neuansiedlungsbedarf wird ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen multipliziert mit der Ansiedlungsquote, der Flächenkennziffer sowie des Planungszeitraums.

Neuansiedlungsbedarf: 1,7 ha

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2002	2.005
Arbeitslosenquote 2002	5,9 %
gewerbeflächenbeanspruchende Personen 2002 insg.	2.122
Neuansiedlungsquote (0,15 Beschäftigte je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte)	0,15
Neuanzusiedelnde Beschäftigte pro Jahr, einschl. Arbeitslose	3,18
Beschäftigte im Planungszeitraum von 13 Jahren bis 2015	41,3
bei einer FKZ von 400 m²/Beschäftigten benötigte Fläche insg. ca.	1,7 ha

Der Verlagerungsbedarf wird ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen multipliziert mit der Verlagerungsquote, der Flächenkennziffer sowie des Planungszeitraums.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2002	2.005
Arbeitslosenquote 2002	5,9 %
gewerbeflächenbeanspruchende Personen 2002 insg.	2.122
Verlagerungsquote (0,7 Beschäftigte je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte)	0,7
verlagerte Beschäftigte pro Jahr, einschl. Arbeitslose	14,9
Beschäftigte im Planungszeitraum von 13 Jahren bis 2015	194
bei einer FKZ von 400 m²/Beschäftigten benötigte Fläche insg. ca.	7,8 ha

Die stillgelegten Gewerbeflächen werden ermittelt durch die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten multipliziert mit der Freisetzungquote, der Flächenkennziffer sowie des Planungszeitraums. Die Freisetzungquote lag im ursprünglichen GIFPRO-Modell bei 0,7, kann aber auf 0,5 reduziert werden.

Da aufgegebene Standorte neben den häufig vorhandenen, für potenzielle Nutzer oft durch weniger optimale Flächenbedingungen gekennzeichnet sind, wird die FKZ mit Hilfe eines Korrekturfaktors von 0,5 reduziert (also von 400 m² auf 200 m²). Da nur ein Teil der freigesetzten Flächen sowohl unter quantitativen, als auch unter qualitativen Gesichtspunkten kurz- und mittelfristig wiederverwendet werden kann, wird eine Wiederverwendungsquote von 50 % angenommen. Im Ergebnis führen Wiederverwendungsquote und Korrekturfaktor dazu, dass nur ein Viertel der stillgelegten Flächen als Reaktivierungsflächen angerechnet werden.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2002	2.005
Freisetzungquote (0,5 Beschäftigte je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte)	0,5
freigesetzte Beschäftigte pro Jahr, einschl. Arbeitslose	10,0
Beschäftigte im Planungszeitraum von 13 Jahren bis 2015	130
bei einer FKZ von 200 m ² /Beschäftigten benötigte Fläche insg. ca.	2,6 ha
Davon 50 % wiederverwertbar	1,3 ha

Insgesamt ergibt sich ein Grundbedarf von 8,2 ha. Hierauf wird ein Zuschlag von 15 % hinzuaddiert.

Neuansiedlungsbedarf	1,7 ha
Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf	7,8 ha
Freigesetzte und potentiell wieder verwendbare Gewerbe- und Industriefläche	-1,3 ha
Grundbedarf	8,2 ha
Zuschläge (20 %)	1,6 ha
Gesamtbedarf	9,8 ha

Zuschläge sollen dazu dienen, Verfügbarkeitsengpässe sowie topographisch bedingte Besonderheiten zu umgehen und den besonders empfindlichen Landschaftsräumen, die für die Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten und eine entsprechende Durchgrünung erfordern, zu entsprechen. Daher werden ein Flexibilitätszuschlag von 5 %, ein Topographiezuschlag von 10 % und ein Freiraumzuschlag von 5 % angewendet.

Der Gesamtbedarf beträgt insgesamt 9,8 ha.

Gesamtbedarf: 9,8 ha