B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. W 9 a "Am Dumel"

(1. Änderung des Bpl's Nr. 9) der Stadt Winterberg

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" in einer Größe von ca. 40 ha wurde mit Verfügung vom 15. November 1971 vom Regierungspräsidenten in Arnsberg genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten am 5. Januar 1972 rechtsverbindlich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes, der z.Z. von der Stadt Winterberg aufgestellt wird, ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Teilbereich ist der Flächennutzungsplanentwurf mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

Die Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den örtlichen städtebaulichen Ansprüchen und den derzeitigen Wohnbedürfnissen der einheimischen Bevölkerung. Durch die Kurorteverordnung vom 20. April 1978 werden außerdem an die Stadt Winterberg bei der Realisierung neuer Baugebiete besondere Anforderungen gestellt. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" festgesetzte mehrgeschossige Bauweise für Miet- und Eigentumswohnungen erfüllt nicht die Voraussetzungen der KOVO und entspricht nicht den Wünschen und Zielen der einheimischen Bewerber, die das freistehende Einfamilienhaus bevorzugen.

Um den Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung zu sichern, hat die Stadt Winterberg beschlossen, abschnittsweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" zu ändern.

In dem 1. Änderungsplan wird durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 103 BauO NW und Festsetzungen gem. § 9 BBauG sichergestellt, daß die zukünftige Bebauung entsprechend den Zielen der KOVO sich in die Landschaft und in das vorhandene Ortsbild einfügt. Durch Änderung der kompakten mehrgeschossigen Bebauung in ein- bis zweigeschossige Bebauung wird es erforderlich, ebenfalls die Grund-

stückstiefen abzuändern, um für die aufgelockerte Bauweise ansprechende Grundstückszuschnitte zu erreichen.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den südwestlichen Teilbereich (Eingangsbereich) in einer Größe von ca. 4 ha.

Dieser 1. Änderungsplan beinhaltet ca. 32 Bauplätze, die den Nachholbedarf der letzten Jahre der einheimischen Bevölkerung zunächst für das Jahr 1980 decken sollen.

Die Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über einen Verkehrsknoten von der K 50 im nördlichen Planbereich, der nach dem Ausbautwurf des Hochsauerlandkreises in diesen 1. Änderungsabschnitt übernommen wurde. Um in der verhältnismäßig langgestreckten Erschließungsstraße eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, wurde von der 1. Wendekehre an die Straßenachse um ca. 5,00 m verschoben. Zudem beabsichtigt die Stadt durch unterschiedliche Materialwahl und Querschnittsgestaltung den Wohnweg von der übrigen Erschließungsstraße deutlich abzuheben. In den Bereichen der 1. und 2. Wendekehre und deren Verbindung untereinander wird eine solche Verkehrsberuhigung eintreten, die einen Kontaktraum für die Bewohner untereinander - insbesondere für Kinder - ermöglicht. Somit dürfte auch der für Kinder erforderliche gewünschte Freiraum für diesen 1. Änderungsabschnitt geschaffen sein.

Der am südlichen Plangebietsrand parallel zur K 50 entlang führende Forstwirtschaftsweg war als solcher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dumel" bereits aufgehoben. Trotzdem wurden im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 2a (6) BBauG von einigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen Bedenken gegen die ersatzlose Aufhebung geäußert.

Daraufhin hat der Rat der Stadt Winterberg nach der Offenlegung beschlossen, den Bebauungsplan noch gem. § 2a (7) BBauG dahingehend zu ändern, daß die öffentliche Verkehrsfläche am östlichen Plangebietsrand vorübergehend so verlängert wird, daß sie hier nahtlos in die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mündet. Nach vollständiger Erschließung des gesamten Planbereiches "Dumel" wird die Stadt das forstwirtschaftliche Wegesystem so festlegen, daß eine Erschließung der östlich verbleibenden forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr durch das

Plangebiet erfolgen wird.

Die Finanzierung für den Ausbau der Kreisstraße und des Knotens erfolgt durch den Hochsauerlandkreis. Die Erschließung des Baugebietes wird damit nicht belastet.

In Anlehnung an die vorhandene Geländeverhältnisse wird eine Bebauung bis zu zwei Geschossen mit Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung bzw. Gebäudestellung orientiert sich am gewachsenen Gelände. Um die beabsichtigte Orts- und Stadtbildgestaltung wirksam werden zu lassen, dürfen nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten und einer maximalen Straßenfront von 15,00 m errichtet werden.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, wird das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen entlang der Erschließungsstraßen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bäume werden von der Stadt geliefert und im Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und etwa 4,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze gepflanzt (pro Grundstück ein Baum).

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Wohnweges festgesetzt, daß Einfriedigungen erst in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Verkehrsfläche an gerechnet errichtet werden dürfen. Der freibleibende Zwischenstreifen ist vom Grundstückseigentümer als Rasenfläche zu unterhalten. Durch diese Festsetzung soll der Wohnwegbereich optisch vergrößert werden, zudem soll der einheitliche Übergang der Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken die Gesamtgestaltung des Straßenbildes bereichern.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Winterberg sichergestellt. Der Ausbauentwurf liegt z.Z. dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Transportsammler zur vorhandenen Kläranlage Orketal.

An Erschließungskosten für den 1. Teilabschnitt werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 440.000,00 DM auftreten.

Im einzelnen:

Straßen und Wege	250.000,00 DM
Kanalisation einschl. Falleitung und Hausan- schlußkanal	140.000,00 DM
Beleuchtung	50.000,00 DM

Die Stadt Winterberg wird das Plangebiet insgesamt 1980/81 erschließen.

Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor

Winterberg, den 15. 10. 1980

Planbearbeitung:
Hochsauerlandkreis
- Planungsamt -

Meschede, den 09. 10. 1980

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluß vom 20.11.1980 zugrunde.

Winterberg, den 20. Nov. 1980

Der Stadtdirektor
I.A.:

(*Janson*)
(J a n s o n)