

## 4. Änderung

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **zur Änderung und Erweiterung des B-Plangebietes Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme" im Stadtteil Winterberg der Stadt Winterberg**

##### 1.) Anlaß zur B-Planänderung und Erweiterung:

Nachdem der Rat der Stadt Winterberg einstimmig die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Straße "Am Leissen Köpfchen" beschlossen hat, soll nunmehr aus städtebaulichen Gründen dieser Bereich durch Einbeziehung in den vorhandenen und rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme" Baurecht geschaffen werden.

Die wegemäßige Erschließung ist vorhanden und die gegenüberliegende Straßenfront im vorh. B-Plan als Wohnbauland verplant.

Im Sinne der Gleichbehandlung ist es vertretbar den "Straßenraum" als bauliche Einheit; also beide Seiten einer vorh. Straße; zu bewerten. Zur besseren Lesbarkeit (Verdeutlichung) des B-Planänderungsentwurfes- und zum Vergleich- ist im oberen Teil des Planes ein Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme", mit Kenntlichmachung des Änderungsbereiches, einschließlich der textlichen Festsetzungen wiedergegeben (bisherige Festsetzungen ./, Planänderungen/Erweiterungen).

##### 2.) Planinhalt und Festsetzungen:

Auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken werden überbaubare Flächen nach den Regelungen des vorh. B-Planes für WA<sup>1</sup>-Gebiete festgesetzt, die zulässigen Maße der baulichen Nutzung wie Geschossigkeit, offene bzw. abweichende Bauweise, GRZ + GFZ, sowie Satteldachformen, werden von den bisherigen Festsetzungen auf die neuen Baugrundstücke übertragen. Die geringfügigen Erweiterungen der Bebauung mit Einfamilienwohngebäuden stört nicht den vorhandenen Wohngebietscharakter am Stadtrand und die vorhandene Erschließungsanlage kann ohne besondere Besorgnis den nur gering "erweiterten Fahrverkehr" aufnehmen.

### 3.) Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen:

Diese B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1+2 genannten städtebaulichen Ziele ( geringfüge Erweiterung der möglichen bebaubaren Flächen). Durch die Änderung und Erweiterung des Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes "Mittelsberg - Wallme" wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten. Die vorhandene "Fichtenbaumreihe" im Änderungsbereich wird wegen ihrer schon jetzt vorhandenen "Unfallgefahr" beseitigt und durch eine sinnvoll gestaltete neue Waldrandgestaltung ersetzt. Desweiteren wird ein Teil der nicht überbaubaren Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die neuen Baugrundstücke sollen mit einer dichten Bepflanzung mit bodenständigen Laub- bzw. Obstbäumen sowie Grundstückseingrünungen mit "lebenden Heckenstrukturen" gestaltet werden. Durch eine Rücknahme der monotonen "Fichtenbaumkulturen" am Stadtrand und eine landschaftsgerechte neue Waldrandgestaltung werden keine nachteiligen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen; der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Range vor. Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt durch die vorhandene öffentliche Mischwasser-Kanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen städtischen Abwasserbehandlungsanlagen; eine Versickerung ist aus hydrologischen Voraussetzungen nicht möglich, auch der technische und wirtschaftliche Aufwand ist unverhältnismäßig (§ 51 a Absatz 4 LWG NW).



Winterberg-Siedlinghausen, im Juli 1997