

Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

zur Änderung und Neufassung des B-Planes Nr. 8 b "Hohles Seifen" -
Teil B der Stadt Winterberg, Stadtteil Winterberg

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

1. Vorbemerkung/Bestandteile der Änderung und Neufassung

Der B-Plan Nr. 8 b "Hohles Seifen" - Teil B, der Stadt Winterberg, Stadtteil Winterberg, ist seit dem 09.03.1972 rechtskräftig.

Mit dem B-Plan wurde die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO in offener Bauweise und einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze angestrebt. Die festgesetzten überbaubaren Möglichkeiten wurden bis auf ein Baugrundstück ausgeschöpft.

Die Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 30 m entlang der Straße, die im B-Plan-Entwurf als "Am Südhang" bezeichnet wird (in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden städt. Friedhof), wurden - soweit im Zuge der Aufstellung des B-Planes noch keine Bebauung vorhanden war - gem. Ziff. 1.3 der Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisstätten gem. dem Rund-erlaß des Innenministers vom 08.09.1967 (Ministerialblatt NW Seite 1720) wegen des dort festgelegten Mindestabstandes von 35 m zwischen Begräbnisplätzen und Einzelgräbern und Wohngebäuden als nicht bebaubar festgesetzt.

Ein weiteres Planungsziel des damaligen B-Planes war die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes für die damals geplante Trasse zur Verlegung der B 236/480. Diese Festsetzung wurde durch den B-Plan Nr. 16 a "Altstadt Winterberg", rechtsverbindlich seit 30.11.1983, der diesen Teilbereich in seinen Geltungsbereich einbezogen hat, aufgehoben.

Dieser Sachverhalt und die Aufhebung des 35-Meter-Abstandes (vgl. hierzu die geänderten Hygiene-Richtlinien in der Fassung des Änderungserlasses vom 23.03.1983, Ministerialblatt NW 1983, Seite 541) haben den Rat der Stadt Winterberg veranlaßt, den B-Plan Nr. 8 b "Hohles Seifen" - Teil B der Stadt Winterberg zu ändern und neu zu fassen. Der Änderungsentwurf, der in der Sitzung des Rates am 05.10.1993 einstimmig gebilligt wurde, hat folgende Planungsziele und Zwecke:

- a) Ausweisung/Festsetzung von zusätzlichen Baugrundstücken
- b) Änderung von Straßenverkehrsflächen
- c) Aufhebung von Baulinien und geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GFZ)
- d) Wegfall der bisherigen Regelungen für die Errichtung von Garagen.

Zu a):

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen sei vorausgeschickt, daß die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO mit den bisher festgesetzten Zulässigkeiten gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO 90 beibehalten werden soll. Dies gilt auch für die Regelung, daß die nach der BauNVO als ausnahmsweise für zulässig erklärten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein sollen bzw. sind. Winterberg ist ein anerkannter, heilklimatischer Kurort mit ca. 1 Mio. Übernachtungen pro Jahr. Das Plangebiet liegt im Kurgebiet. Damit dürfte gerechtfertigt sein, daß die nach dem Gesetz ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes für allgemein zulässig erklärt werden.

Durch den Wegfall des "35-Meter-Abstandes" bietet es sich an, den Grundstücksbereich entlang der Straße "Am Südhang", der bisher von der Bebauung ausgeschlossen war, in Bauland umzuwandeln und die hierzu notwendigen überbaubaren Flächen für insgesamt 4 Baugrundstücke neu festzusetzen. Dieses Planungsziel dient der Schaffung von Wohnraum. Es soll außerdem dazu beitragen, auch im Sinne vom "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" (die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden), den immer noch vorhandenen Bedarf an zusätzlichen, preisgünstigen Wohnraum abzufedern.

Zu b):

Die bisher festgesetzten und vorhandenen Verkehrsflächen der Erschließungsanlage "Am Südhang" (Parzellen Nr. 553, 556, 563 und 576) werden unverändert beibehalten. Der Wendehammer (Flurstück 714 tlw.) soll zugunsten einer zusätzlichen überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 562 entfallen. Diese Wendemöglichkeit wird nicht mehr benötigt. Das vorhandene Erschließungssystem am "Triftweg" und "Am Südhang" ermöglicht eine Art "Rundverkehr", welches die zusätzliche Ausweisung einer Wendemöglichkeit erübrigt.

Zu c):

Baulinien werden nicht mehr festgesetzt. Die den jeweiligen Bauherren belastende "Anbaupflicht" (vgl. § 23 Ziff. 2 BauNVO) soll entfallen. Sie ist städtebaulich entbehrlich, weil die Bebauung bis auf ein einziges Grundstück abgeschlossen ist.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) - bisher 0,7 - soll ebenfalls im Interesse und zugunsten der Bauherren und einer besseren Ausnutzung der Grundstücke auf 0,8 erhöht werden.

Zu d):

Die bisherige textliche Festsetzung, wonach Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowohl auf den überbaubaren wie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneter Stelle zulässig sein sollen, ist entbehrlich.

§ 12 BauNVO 90 regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten. Außerdem bleiben die landesrechtlichen Vorschriften (vgl. § 12 Abs. 7 BauNVO 90) im Hinblick auf die Errichtung von Garagen unberührt.

2. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserentsorgung:

Der Stadtteil Winterberg wird grundsätzlich im Mischwassersystem entwässert. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist an eine nach bisherigem Recht genehmigte Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage der Stadt Winterberg im Stadtteil Elkeringhausen. Nach dem Planentwurf können noch 5 Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden. Die dort entstehenden Abwässer werden ebenfalls dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt. Der technische und wirtschaftliche Aufwand, der erforderlich wäre, um die auf diesen 5 Grundstücken entstehenden Niederschlagswässer zu versickern oder zu versickern, wäre unverhältnismäßig, zumal ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung der Niederschlagswässer nur mit erheblichen, baulichen Aufwendungen verbunden wäre.

b) Versorgung:

Die Versorgung mit Strom und Telefon erfolgt aus den bestehenden Netzen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städt. Wasserwerk. Dieses verfügt über eigene Quellfassungen und Tiefenbohrungen. Den derzeitigen Wasserbedarf von 4.565,5 cbm/Tag steht rechnerisch ein Wasserdargebot von 4.245,5 cbm/Tag gegenüber. Der rechnerische Fehlbedarf von rd. 322 cbm/Tag wird künftig durch den Bezug über das Verbund-Versorgungsnetz des "Wasserbeschaffungsverbandes Hochsauerland" ausgeglichen, soweit dies faktisch erforderlich werden sollte.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird wie bisher allseitig durch städtische Straßen begrenzt. Hierdurch sind Immissionsbelastungen auf das Plangebiet selbst und seiner Nachbarschaft nicht zu erwarten. Spezielle Festsetzungen zur Beschränkung von Immissionen sind daher nicht erforderlich.

4. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch nicht zu vermuten.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Solche werden auch nicht vermutet. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein folgender Hinweis aufgenommen werden:

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

6. Grünordnung

Neben der vorhandenen Bebauung weist der Entwurf erstmalig auf einer Fläche von ca. 35 Ar Grün- und Gartenland und überbaubare Flächen von zusammen ca. 700 bis 750 m² aus. Der Gesamtwert des Planungszustandes dürfte den Wert des Istzustandes nur geringfügig unterschreiten (vgl. den nachgehefteten landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht, -der sich nur auf die Flächen bezieht, die neu einer Bebauung zugeführt werden sollen. Der als geringfügig einzustufende negative Eingriffskompensationsgrad wird dem Planungsanlaß und dem Planungsziel, nämlich der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, untergeordnet.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

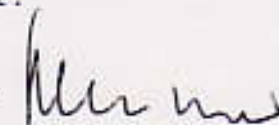
8. Kosten

Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen "Am Südhang" (Parzelle 556 und 714) sowie die Herstellungskosten für die Stichstraße (Parzelle 576) werden ca. 70.000,- DM betragen. Es handelt sich dabei um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen, so daß die Anlieger Erschließungsbeiträge nach dem BauGB i.H.v. 90 § gem. den satzungrechtlichen Bestimmungen der Stadt zu entrichten haben.

Aufgestellt:

Winterberg, den 13.01.1997

Der Stadtdirektor:

i.A. 

/Sommer/Seifen.uli