

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Orkestraße" der Stadt Winterberg in Winterberg

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des heilklimatischen Kurortes Winterberg -Stadtteile Winterberg, Altastenberg, Elkeringhausen- Bebauungspläne aufzustellen. Aufgrund des Anerkennungserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen dürfen diese Stadtteile die Bezeichnung "Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" führen. Nach dem Anerkennungserlaß ist die Stadt verpflichtet, die bebauten Ortslagen innerhalb des Kurggebietes durch Bebauungspläne planungsrechtlich abzudecken. Aber auch nach der Kurortverordnung vom 21. Juni 1983 müssen die Gemeinden, in deren Stadtgebieten anerkannte Kurorte liegen, diese gegen Belästigungen und Störungen und unerwünschte Entwicklungen schützen. Dieser Schutz soll in aller Regel durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfolgen. Auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll innerhalb der Kurggebiete die Bodennutzung so darstellen, daß die städtebauliche Weiterentwicklung in Einklang mit den Erfordernissen des Kurortes erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg hat innerhalb der Kurggebiete die Bodennutzung auf den Kurort abgestellt. Eine Teilfläche im Bebauungsplangebiet gegenüber dem Bahnhofsgelände und nördlich der Orkestraße liegt innerhalb des Kurggebietes, weil westlich des Bahnhofsgeländes Gewerbebetriebe vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan sieht daher für diese Fläche eine gemischte Baufläche vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist diese Fläche als Mischgebiet vorgesehen. Dies ist aber auch deswegen erforderlich, weil hier innerhalb der vorhandenen Bebauung Vorhaben vorhanden sind, wie Einzelhandelsbetriebe, die nur in einem Mischgebiet oder einem Kerngebiet zulässig wären. Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen. Daher sieht der Entwurf hierfür allgemeine Wohngebiete vor. Der Bebauungsplanentwurf ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend dem Zweck und Ziel des Bebauungsplanes für den heilklimatischen Kurort Winterberg, innerhalb des Kurggebietes die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit nur Vorhaben zugelassen werden dürfen, die von der Art der baulichen Nutzung im Einklang mit dem Kurort stehen, sieht der Bebauungsplanentwurf für die allgemeinen Wohngebiete vor, daß die nach § 4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise vorgesehenen Zulässigkeiten, wie sonstige nichtstörende Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen werden sollen.

Das gleiche trifft auch für die vorgesehenen Mischgebiete zu. Nicht zugelassen werden sollen sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung. Die allgemeinen Wohngebiete sind gegenüber dem reinen gewählt worden, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Einschränkung ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Denn in reinen Wohngebieten sind nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht eingeschränkten Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll sich wirtschaftsfördernd auf den Kurort im Fremdenverkehrsreich auswirken. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll im Einzelfall die Möglichkeit gegeben werden, sowohl hauptberuflich wie nebenberuflich Pensionen oder Hotelbetriebe zu betreiben. Ausnahmsweise bedeutet, daß bei der Genehmigung für Einzelvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde hergestellt werden muß. Das Einvernehmen soll nur hergestellt werden, wenn von der vorhandenen Nachbarbebauung das beantragte Vorhaben unbedenklich erscheint. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht südöstlich des Forsthausweges allgemeines Wohngebiet vor, in dem nur Wohngebäude mit zwei Wohnungen zugelassen werden sollen. Diese vorgesehene Festsetzung entspricht der dort vorhandenen Bebauung. Durch sie soll erreicht werden, daß der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt. In den übrigen vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten wird die vorhandene Bebauung bereits durch Wohngebäude bestimmt, die mehrere Wohnungen aufweisen.

Da die ~~vorhandene~~ Bebauung im gesamten Plangebiet in der Geschossigkeit durch zwei Vollgeschosse bestimmt wird, sieht der Entwurf für alle Gebiete zwei Vollgeschosse vor. Für die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind überwiegend die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung gewählt worden. Durch die vorhandene Bebauung werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung nicht erreicht. Sie sind aber trotzdem gewählt worden, weil durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen allen Grundstücken Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden sollen.

Eine Ausnahme bildet die Bebauung am Forsthausweg. Hier ist die Geschoßflächenzahl auf 0,5 reduziert worden, um zu verhindern, daß in unmittelbarer Nähe der ausgebauten öffentlichen Grünfläche "Waldpark Helletal" zu große Baumassen entstehen. Daher sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen in der Relation zu der Grundstücksfläche gering gewählt worden.

Bis auf die Baugrundstücke im vorgesehenen Mischgebiet nördlich der Orkestraße sind alle Grundstücke mit Bauvorhaben in der offenen Bauweise errichtet worden. In der offenen Bauweise ist eine Hausreihe im nordöstlichen Plangebiet vorhan-

den. Die übrige Bebauung ist durch Einzelhäuser bestimmt. In der vorgesehenen Bauweise berücksichtigt der Entwurf die vorhandene Bebauung. Daher ist nördlich der Orkestraße für das vorgesehene Mischgebiet die geschlossene Bebauung vorgesehen und für die Baugrundstücke der Hausgruppe die offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen zulässig", wogegen für alle übrigen Grundstücke im Plangebiet die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden soll. Die Einschränkung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" soll verhindern, daß Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m entstehen. Weil in der baulichen Struktur des Kurortes Winterberg Hausgruppen nur in Ausnahmefällen vorhanden sind, und das Ortsbild fast ausschließlich durch Einzelhäuser bestimmt wird, sollen Hausgruppen in unmittelbarer Nähe des ausgebauten Waldparks ausgeschlossen bleiben.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich ebenfalls nach der vorhandenen Bebauung. So sind z.B. Baugrenzen -in der Regel, die zu den Straßen mit den vorhandenen aufstehenden Gebäuden identisch. Die rückwärtigen Baugrenzen sind so vorgesehen, daß auf allen Baugrundstücken, wie bereits erwähnt, Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden.

Die im Entwurf vorgesehenen Verkehrsflächen sind bis auf die Orkestraße auf den vorhandenen Bestand ausgerichtet. Im Abschnitt des Möbelgeschäftes ist die Orkestraße auf 6 m reduziert worden. Die über das Maß von 6 m aufgegebene Verkehrsfläche ist gemeinsam mit Teilen der angrenzenden Grundstücksfläche als Stellfläche für Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen. Durch diese vorgesehene Nutzungsart wird der tatsächliche Straßenquerschnitt von parkenden Fahrzeugen freigehalten. Die Orkestraße und der Forsthausweg sind ohne Bürgersteige ausgebaut worden. Der Entwurf sieht daher für die Querschnittsgestaltung dieser Straße die Mischfläche vor. Dies bedeutet, daß auch in Zukunft für diese Erschließungsstraßen keine Trennung zwischen Fahrbahn und Bürgersteig erfolgen soll. Da vor kurzem die Bahnhofstraße entsprechend dem Entwurf ausgebaut worden ist, fallen keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen an. Um auf der Bahnhofstraße die Sicherheit im Straßenverkehr zu erhöhen, sind zum Bahnhofsgelände Ein- und Ausfahrten vorgesehen festzusetzen. Die Verkehrsregelung erfolgt bereits nach der im Plan dargestellten Ein- und Ausfahrten. Die Einmündung der Orkestraße in die Kreisstraße ist wie im Entwurf dargestellt ausgebaut. Hier ist zwischenzeitlich die Regelung einer Einbahnstraße vorgenommen worden, und zwar von der Kreisstraße in Richtung Bahnhof. Der im Einmündungsbereich vorgesehene Fußweg führt über die Kreisstraße hinaus weiter in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.9a "Am Dumel". Die neu ausgebaute Kreisstraße K 50 hat nicht die zusätzliche Aufgabe, Baugrundstücke zu erschließen. Daher sieht der Planentwurf vor, daß entlang der Kreisstraße und im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt wird. Das Ein- und Ausfahrverbot trägt erheblich zur Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße bei.

.....

Im Plangebiet ist am Forsthausweg ein Versorgungsgrundstück der VEW mit einer Ortsnetzstation vorhanden. Die Ortsnetzstation stellt für die nähere Umgebung in diesem Bereich die Energieversorgung sicher. Da auch in Zukunft von hier aus die Stromversorgung sichergestellt werden wird, ist die Fläche als Versorgungsfläche im Entwurf aufgenommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes grenzt zum großen Teil unmittelbar an die ausgewiesene und ausgebaute öffentliche Grünfläche "Waldpark - Helletal" an. Zwei Teilflächen der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche liegen noch im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes und sind daher als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Zwischen Orke- und Bahnhofstraße entlang der Kreisstraße fließt ein kleineres Gewässer. Dieses Gewässer mit dem Geländeeinschnitt wirkt positiv auf die Ortsbildgestaltung und soll daher auch in Zukunft als offenes Gewässer erhalten bleiben. Die Erhaltung des Gewässers soll durch den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bodenordnungsmaßnahmen sind wegen der vorhandenen städtebaulichen Situation innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Stadt beabsichtigt, für das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Die Gestaltungssatzung soll dazu dienen, daß das vorhandene Ortsbild in der städtebaulichen Weiterentwicklung weitgehend erhalten bleibt. Der Entwurf der Gestaltungssatzung soll so rechtzeitig als Satzung beschlossen werden, daß die öffentliche Bekanntgabe mit der Bekanntgabe der Genehmigung des Bebauungsplanes zusammenfällt. Daher sind die beabsichtigten Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs.5 BBauG ist dies vom Amt für Denkmalpflege in Münster festgestellt worden. Es entfällt daher die Kennzeichnung von Baudenkmalern.

Der Bebauungsplanentwurf enthält einen Hinweis, falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, diese unverzüglich bei der Stadt oder dem Amt für Archäologie in Münster und Olpe anzuzeigen. Dieser Hinweis soll dazu dienen, daß die Grundstückseigentümer auf die Meldepflicht hingewiesen werden.

Im gesamten Plangebiet sind die Erschließungsanlagen hergestellt. Sie sind in einem ordnungsgemäßen Zustand, so daß die Stadt nicht beabsichtigt, in naher Zukunft in die Erschließungsflächen zusätzlich zu investieren. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Winterberg sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in die Kläranlage "Orketal" der Stadt abgeleitet. Die Stromversorgung wird durch die VEW sichergestellt. Der Hausmüll wird durch die Stadt Winterberg

wöchentlich eingesammelt und an der Umschlagstation in Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und seinen angrenzenden Gebieten keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Für die Stadt Winterberg besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub wie auch Bauschutt endzulagern. In der Gemarkung Wiemeringhausen unmittelbar an der Gemarkungsgrenze Niedersfeld ist eine Deponie genehmigt worden. ~~Unternehmer~~ Unternehmer ist die Tiefbaufirma Eickmann. In Silbach wird eine genehmigte Deponie durch die Mitteldeutsche Hartstein-Industrie unterhalten. Im Stadtteil Züschen, Gebiet "Thäler", und dem Stadtteil Winterberg, "Bodensee", werden zur Rekultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt. Für beide Rekultivierungsmaßnahmen liegen die Zustimmungen des Regierungspräsidenten vor.

Meschede  
Winterberg, im Januar 1986

HOCHSAUERLANDKREIS

Amt für Kreisplanung und Hochbau

STADT WINTERBERG

Bauamt

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.10 "Orkestraße" der Stadt Winterberg und lag im Entwurf der Beschlußfassung zur Offenlegung des Planes gem. § 2a Abs.6 BBauG zugrunde.

Winterberg, den 05. Februar 1986

Der Stadtdirektor  
I.A.:



Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.10 "Orkestraße" der Stadt Winterberg mit dem Bebauungsplan - Entwurf während der Offenlegung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 20. Febr. 1986 ..... bis ..... 20. März 1986 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 02. April ..... 1986

Der Stadtdirektor  
I.A.:

