

Offenlegung: 20.6. - 22.7.85

Rat: 17.10.85 (faßung)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 19 "Im Mühlengrund" der Stadt Winterberg
in Winterberg

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des heilklimatischen Kurortes Winterberg - Stadtteile Winterberg, Altastenberg und 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 Kurgebietes durch Bebauungspläne planungsrechtlich abzudecken. Aber auch nach der Kurorteverordnung vom 7.06.1983 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 Kurgebiete die Bodennutzung so darstellen, daß die städtebauliche Weiterentwicklung in Einklang mit den Erfordernissen des Kurortes erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg hat innerhalb der Kurgebiete die Bodennutzung auf den Kurort abgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes die Flächen zwischen der Eisenbahnstrecke und der Kuhnstraße als Wohnbaufläche dar. Auch südlich der Bundesstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Bis auf ein Grundstück innerhalb des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan nördlich der Bundesstraße Grünflächen für eine sportliche Nutzung vor. Nach dem Flächennutzungsplan gehört das Grundstück an der östlichen Plangebietsgrenze und der Bundesbahn zu den gemischten Bauflächen. Auf der vorgesehenen Grünfläche sollten Tennisplätze als Infrastrukturmaßnahme für den Fremdenverkehr und den Vereinssport errichtet werden. Wegen der ungünstigen Witterungsverhältnisse ist auf das Anlegen von Tennisplätzen im Freien verzichtet worden. Statt Tennisplätzen im Freien ist eine Sporthalle mit wetterunabhängigen Tennisplätzen errichtet worden. Die Tennishalle mit den dazu gehörigen Stellplätzen beansprucht die gesamte Fläche, so

daß keine Tennisplätze im Freien mehr angelegt werden konnten. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher entsprechend der zur Zeit vorhandenen Nutzung keine Grünfläche mehr vor, sondern eine Fläche für einen besonderen Nutzungszweck, und zwar nur für Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen. Die Stadt hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Entsprechend dem Zweck und dem Ziel des Bebauungsplanes für den heilklimatischen Kurort Winterberg, innerhalb des Kurgebietes die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit nur Vorhaben zugelassen werden dürfen, die von der Art der baulichen Nutzung in Einklang mit dem Kurort stehen, sieht der Bebauungsplanentwurf für die allgemeinen Wohngebiete vor, daß die nach § 4 Abs.3 der BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Zulässigkeiten, wie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen werden sollen. Die allgemeinen Wohngebiete sind gegenüber den reinen gewählt worden, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Einschränkung ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Denn in reinen Wohngebieten sind nach der BauN VO nur ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht eingeschränkten Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll sich wirtschaftsfördernd auf den Kurort im Fremdenverkehrsbereich auswirken. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll im Einzelfall die Möglichkeit gegeben werden, sowohl hauptberuflich wie nebenberuflich Pensionen 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 im westlichen Bereich allgemeine Wohngebiete vor, in denen nur Wohngebäude mit zwei Wohnungen zugelassen werden dürfen. Diese vorgesehene Festsetzung entspricht der dort vorhandenen Bebauung. Durch sie soll erreicht werden, daß der Charakter des Gebietes in der städtebaulichen Weiterentwicklung gewahrt bleibt. In den östlich vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten wird die vorhandene Bebauung bereits durch Wohngebäude bestimmt, die mehrere Wohnungen aufweisen.

Im Osten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 16 a "Altstadt" an. Die angrenzende Gebiete in diesem Bebauungsplan sind als Kerngebiete ausgewiesen worden. Um das einzelne Grundstück in seiner zukünftigen Bebauung planungsrechtlich der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung auf den benachbarten Grundstücken anzugleichen, ist für dieses Grundstück eine Kerngebietsausweisung mit den gleichen Zulässigkeiten wie in dem benachbarten Bebauungsplan.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplanentwurf entspricht der vorhandenen Bebauung. Die vorgesehene Dreigeschossigkeit ist vor allen Dingen durch das hängige Gelände gegeben, wonach das Untergeschoß in aller Regel als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Um die Einordnung der Gebäude, insbesondere der dreigeschossigen, in das Ortsbild zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde, für das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung zu erlassen. In der Gestaltungssatzung sollen die traufenseitigen sichtbaren Wandhöhen festgelegt werden. Der Entwurf der Gestaltungssatzung wird so rechtzeitig als Satzung beschlossen, daß die Bekanntgabe der Satzung mit der Bekanntgabe der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen kann. Daher sind die beabsichtigten Gestaltungsvorschriften in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Für die Grund- und Geschosßflächenzahlen sind in den allgemeinen Wohngebieten die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für eine zweigeschossige Bebauung im Entwurf aufgenommen. Durch die einheitliche Festlegung der Grund- und Geschosßflächenzahl soll erreicht werden, daß alle Grundstücke im Maß der baulichen Ausnutzung dem gleichen Maßstab unterliegen. Der einheitliche Maßstab bewirkt, daß in der städtebaulichen Weiterentwicklung das Volumen der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken, wenn die Höchstaussnutzung angestrebt wird, nicht wesentlich differiert. Dies wiederum wirkt sich auf das zukünftige Ortsbild und die Einordnung in die Landschaft aus. Im Kerngebiet ist die vorgesehene Grund- und Geschosßflächenzahl den Nachbargrundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 a angeglichen worden.

Im gesamten Plangebiet wird die vorhandene Bauweise durch die offene bestimmt. Teilweise sind bereits Doppelhäuser vorhanden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht daher für alle Wohngebiete

die offene Bauweise vor. Da im Plangebiet keine Hausgruppen vorhanden sind, soll die offene Bauweise dahin gehend eingeschränkt werden, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden dürfen. Durch diese Festsetzung wird auch in Zukunft keine wesentlichen Änderung im Ortsbild eintreten. Die Sicherung des vorhandenen Ortsbildes ist aber für den Kurort und den Fremdenverkehr von Bedeutung. Auch für das Grundstück der Kerngebietsausweisung ist die offene Bauweise vorgesehen, jedoch ohne Einschränkung. Da die vorhandene Tennishalle in ihrer Länge 50 m überschreitet, ist für diese Fläche die abweichende Bauweise vorgesehen, um evtl. Anbauten in Längsausrichtung nicht auszuschließen. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich ebenfalls nach der vorhandenen Bebauung. So ist z.B. eine Baugrenze zur Straße in der Regel mit den vorhandenen aufstehenden Gebäuden identisch. Die rückwärtige Baugrenze ist so vorgesehen, daß auf allen Baugrundstücken Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden. Für die noch zusätzlich zu bebauenden Flächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die rückwärtigen Teile der Grundstücke von einer Bebauung freihalten. Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen dient einmal der Durchgrünung der Baugebiete und sie gewährt in aller Regel einen erhöhten Nachbarschutz. Für die Flächen im westlichen Plangebiet nördlich der Gunninghauser Straße sind überbaubare Grundstücksflächen nur entlang der Gunninghauser Straße vorgesehen. Im oberen Bereich dieser Fläche sind keine bebaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, und zwar wegen der fehlenden Erschließungsanlagen. Die Nuhnstraße als öffentliche Erschließung endet an dem bebauten Grundstück, Flurstück Nr. 160 außerhalb des Plangebietes. Da der Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 249 ein Fahr- und Gehrecht vom Grundstücksvom Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 160 eingeräumt bekommen hat, ist auf diesem Grundstück noch eine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt auch auf längere Sicht, die Nuhnstraße über den jetzigen Bestand nicht nach Westen auszudehen. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes liegende Weg, Flurstück Nr. 166, kann wegen der nicht ausreichenden Anbindung an das öffentliche

Straßennetz nicht als Erschließungsstraße genutzt werden. Daher sind im oberen Bereich des Grundstückes, Flurstück Nr. 250, keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Aber auch im Interesse der Landschafts- und Ortsgestaltung soll hier eine Bebauung unterbleiben. Die Rücksichtnahme auf ein gut gestaltetes Landschafts- und Ortsbild ist für den anerkannten Kurort von ganz erheblicher Bedeutung.

Die Tennishalle wird von den Interessenten in aller Regel mit dem Kraftfahrzeug aufgesucht, Daher ist hier ein großer Bedarf an Wagenabstellflächen gegeben. Um auszuschließen, daß auf der tangierenden Bundesstraße Kraftfahrzeuge abgestellt werden, sieht der Entwurf eine größere Fläche für Stellplätze vor. Diese Fläche ist bereits zum größten Teil als Stellfläche ausgebaut. Wegen der hohen Böschungsanschnitte zur Bundesstraße aber auch aus Gründen der Sicherheit ist für das Gelände der Tennishalle nur eine Zufahrt vorgesehen. Damit weitgehend die Bundesstraße von Grundstückszufahrten freigehalten wird, sieht der Entwurf zugunsten des Baugrundstückes, Flurstück Nr. 361, auf dem Grundstück der Tennishalle ein Geh- und Fahrrecht vor. Da das Baugrundstück Nr. 445 von der Bundesstraße auch nach dem Ausbau eine Zufahrt erhalten hat, ist diese ebenfalls als Einfahrt im Entwurf vorgesehen. Die übrigen Grundstücke südlich der Bundesstraße dürfen die Zufahrten nur noch vom Baumschulenweg wählen. Daher ist entlang der Bundesstraße ein Zu- und Ausfahrverbot im Plan aufgenommen.

Die im Entwurf vorgesehenen Verkehrsflächen richten sich nach dem vorhandenen Bestand. Nur an der Gunninghauser Straße ist am Ende eine Verkehrswendefläche vorgesehen. Diese wird erforderlich, damit beim Übergang zum Wirtschaftsweg der Anliegerverkehr ordnungsgemäß wenden kann. Die Gunninghauser Straße ist im vorhandenen Eigentum so breit, daß hier ein Querschnitt mit $Q = 1,5 + 3,5 + 1,0$ festgesetzt werden kann. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche ist wegen der vorhandenen Bebauung und der Steilböschung zur Bundesbahn nicht möglich. Aus Sicherheitsgründen wird die Stadt durch Satzung nach § 81 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen festlegen, daß die Grundstücke zur Eisenbahn lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen sind.

Im Einmündungsbereich des Baumschulenweges in die Bundesstraße sind freizuhaltende Sichtfelder im Entwurf aufgenommen. Die freizuhaltenden Sichtfelder sollen die Sicherheit der Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich erhöhen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche der VEW vorhanden. Die Versorgungsfläche soll an dieser Stelle planungsrechtlich in Zukunft gesichert werden. Sie ist daher im Entwurf als Versorgungsfläche aufgenommen.

Abgesehen von dem Grundstück der Tennishalle dienen die übrigen bebauten Grundstücke entlang der Bundesstraße dem Wohnen. Zwei Grundstücke sind noch nicht bebaut. Damit in Zukunft die Wohngebäude in diesem Bereich einen ausreichenden Schutz gegenüber den Emissionen auf der Bundesstraße bieten, ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Danach sollen in Zukunft die Grundrisse von Wohnungen so ausgerichtet werden, daß Wohnräume mit ihren notwendigen Fenstern nach Möglichkeit nicht zur Lärmquelle ausgerichtet werden. Nur in Ausnahmefällen, insbesondere wenn Härten entstehen, kann ein notwendiges Fenster für Wohnräume der Schallquelle zugewandt bleiben. In diesem Falle ist das Fenster jedoch als Schallschutzfenster auszubilden. Die Flächen, die im Immissionsbereich der Bundesstraße liegen, sind durch ein Schallgutachten ermittelt worden.

Alle Einzelgrundstücke innerhalb des Plangebietes sind vom Bebauungsplanentwurf und den Erschließungsanlagen für eine Bebaubarkeit geeignet, so daß eine Neuordnung der Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren oder eine Grenzregelung nicht erforderlich wird.

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

} Nach dem
nicht
Anlage
(5.9)

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 wird so rechtzeitig als Satzung mit der

Bekanntgabe der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen kann. Daher sind die beabsichtigten Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen worden.

Der Bebauungsplanentwurf enthält einen Hinweis, falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, diese unverzüglich bei der Stadt oder dem Amt für Archäologie in Münster oder 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 brauchbaren Zustand, so daß die Stadt nicht beabsichtigt, in naher Zukunft in die Erschließungsflächen zu investieren. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Winterberg sichergestellt. Die anfallenden Abwasser werden in die Kläranlage der Stadt nach Züschen abgeleitet. Der Rat der Stadt Winterberg hat aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft beschlossen, in die Begründung aufzunehmen, daß die Stadt im Zeitraum 1983 bis 1987 den Durchleitungskanal und den Rückstaukanal im Stadtteil Züschen erstellen wird und daß nach Erstellung dieser Anlage das Abwasser ordnungsgemäß bis zu Kläranlage abgeleitet werden kann. Die Stromversorgung wird durch die VEW sichergestellt. Der Hausmüll wird durch die Stadt Winterberg wöchentlich eingesammelt und an der Umschlagsstation in Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und seinen angrenzenden Gebieten noch 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 ist die Tiefbaufirma Eickmann. In Silbach wird eine genehmigte Deponie durch die Mitteldeutsche Hartstein-Industrie unterhalten. Im Stadtteil Züschen, Gebiet Täler, und dem Stadtteil Winterberg, Bodensee, werden zur Rekultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt. Für beide Rekultivierungsmaßnahmen liegen die Zustimmungen des Regierungspräsidenten vor.

Da die Erschließungsanlagen, wie im Vorstehenden schon ausgeführt, bereits hergestellt sind, fallen Erschließungskosten durch das Planvorhaben nicht mehr an.

Winterberg
Meschede, im April 1985

STADT WINTERBERG
-BAUAMT-

Planbearbeitung:
HOCHSAUERLANDKREIS
-PLANUNGSAMT-

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Mühlengrund" der Stadt Winterberg und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung des Planes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung am 25.04.1985 zugrunde.

Winterberg, den 29. April 1985



Der Stadtdirektor
I.A.:

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Mühlengrund" der Stadt Winterberg mit dem Bebauungsplan-Entwurf während der Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 20.6.1985 bis 22.7.1985 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 24. Juli 1985



Der Stadtdirektor
I.A.:

Der Absatz über Baudenkmale auf Seite 6 der Begründung ist durch folgenden zu ersetzen:

Die im Bebauungsplanentwurf bezeichneten Baudenkmäler hat die Stadt Winterberg in die Denkmalsliste aufgenommen. Nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen müssen Baudenkmäler in ihrem Wert erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen oder Erweiterungen sind stets auf den Wertbestand des Baudenkmals auszurichten. Beseitigung durch Abriß darf nicht erfolgen.