

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Zur Postwiese", Stadt Winterberg,  
Stadtteil Neuastenberg

---

Der Rat der Stadt Winterberg hat beschlossen, für das Gebiet "Zur Postwiese" im Stadtteil Neuastenberg den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Durch diesen B-Plan soll die bauliche Nutzung der Grundstücke entlang der vorhandenen Dorfstraße "Zur Postwiese" geregelt bzw. festgesetzt werden. Durch die Verbreiterung der Zuwegung zu der "Düker -Pumpstation" -Bestandteil der Kanaltrasse "Höhendorfsammler- und deren Standort (durch Geländetausch mit Anliegern zugunsten der Stadt Winterberg) wurde festgelegt, daß die zukünftige städtebauliche Entwicklung und die Erschließungsanlage dieses Bereiches planungsrechtlich durch einen B-Plan festzusetzen sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg wurde mit Verfg. des RP. vom 31.03.1983 genehmigt und ist seit 10.04.1983 wirksam. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan soll diese vorgesehene Bodennutzung entsprechend festsetzen, der Entwurf sieht daher Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) vor. Somit ist der Bebauungsplanentwurf ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, für den überregional bekannten Ferien- u. Wintersportort Neuastenberg die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet "Zur Postwiese" nur Vorhaben zugelassen werden, die im Einklang zu der vorhandenen Dorf- und Ferienortsstruktur stehen.

Daher ist die Zulässigkeit von Vorhaben in den ausgewiesenen Mischgebieten (MI) gegenüber der generellen Regelung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt.

In dem Mischgebiet -MI<sup>1</sup>- sind als nicht zulässig folgende Vorhaben ausgeschlossen:

Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen u. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

In dem Mischgebiet -MI<sup>2</sup>- sind als nicht zulässig folgende Vorhaben ausgeschlossen:

Geschäfts- u. Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

Dem B-Planentwurf liegt eine Bestandsaufnahme zugrunde und ist mit den Anliegern als vorgezogene Bürgerbeteiligung erörtert worden. Aus vorgenannten Grundlagerhebungen sind insbesondere folgende Festsetzungen entwickelt worden: die Art der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit (vor allem die Traufenhöhen), die Bauweise und die Verkehrsfläche. Es ist daher vorgesehen, zwei unterschiedliche Mischbauflächen (MI) planungsrechtlich festzusetzen.

Im nördlichen Planbereich (MI<sup>1</sup>) sollen Pensionen und Wohngebäude zugelassen werden. Desweiteren ist im Nordwesten auf dem Grundstück des kirchlichen Friedhofes der Standort einer Friedhofskapelle ausgewiesen, diese Festlegung wurde deshalb gewählt, weil dadurch die Grabfelder nicht so dicht an die bereits vorhandene Bebauung heranreichen.

Wegen des vorhandenen dörflichen Charakters ist die offene Bauweise festgesetzt, im westlichen Plangebiet sind nur Einzel- u. Doppelhäuser je Baugrundstück zulässig; im östlichen Teil: Einzel- Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig.

Der südliche Planbereich (MI<sup>2</sup>) ist außer einem Grundstück (Flurstück Nr. 37) bereits bebaut. Hier sind vornehmlich Wohngebäude mit Einrichtungen von Fremdenzimmern (Pensionen) u. ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Diese vorhandene bauliche Struktur soll erhalten bzw. entsprechend weiterentwickelt werden.

Da die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes in der Geschossigkeit durch 2 Vollgeschosse bestimmt wird, sieht der Entwurf für alle Gebiete 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vor. Durch die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse kann der jeweilige Grundstückseigentümer selbst bestimmen, ob auch das Satteldachgeschoß als Vollgeschoß beantragt werden soll. Damit das vorhandene Ortsbild, welches durch eine offene, überwiegend aufgelockerte Bebauung geprägt ist, auch zukünftig nicht durch überhöhte Gebäude gestört wird, sieht der Entwurf in den Gestaltungsvorschriften Begrenzungen der Traufenhöhen -bezogen auf die vorhandene Straße- vor. Für die Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind jeweils die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt worden, weil teilweise durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen für alle Baugrundstücke Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden sollen. Auf dem Flurstück Nr. 436 soll nach dem Willen des Eigentümers ein Beherbergungsbetrieb entwickelt werden. Diesem Betrieb soll auch die östlich gelegene private Grünfläche (Fl.-Stck.-Nr. 435), als Fläche für sportliche Zwecke, zugeordnet bleiben.

Die im Entwurf vorgesehenen Verkehrsflächen richten sich überwiegend nach dem vorhandenen Bestand. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist durch Grundstücksneuregelungen vor allem der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "Zur Postwiese" auf die "Neuastemberger Straße" (L 894) verbreitert worden. Der erforderliche Ausbau soll im Kürze erfolgen. Die Erschließungsstraße "Zur Postwiese" soll als "Mischfläche bzw. Wohnweg" gestaltet werden. Dies bedeutet, daß hier Bürgersteige nicht angelegt werden, Fahrbahn und Bürgersteig bilden eine Ebene. Für den Ausbau der Straße "Zur Postwiese" mit Wendeschleife (vor dem Parkplatz des "Naturparkes Rothaargebirge" - Flurstück Nr. 122 (jetzt städt. Besitz) werden folgende Kosten schätzungsweise entstehen:

a) Straße "Zur Postwiese" mit Anbindung zur L 894	110.000,00 DM
b) Wendeschleife (im Norden)	28.000,00 DM
	<hr/>
Erschließungskosten:	138.000,00 DM

Die tatsächlich entstehenden Bau- u. Erschließungskosten werden nach dem bestehenden Ortsrecht (gem. BBauG u. KAG) abgerechnet. Hiernach hat die Gemeinde zur Zeit 10 % bei Maßnahmen nach dem BBauG u. 50 % nach KAG der anfallenden Kosten zu tragen.

Da das Plangebiet durchweg innerhalb einer vorhandenen Bebauung liegt, kann im Grundsatz die Versorgung wie Entsorgung als gesichert angesehen werden.

- a) Wasserversorgung: durch den Wasserbeschaffungsverband Neuastenberg -Leitungsnetz ist vorhanden-
- b) Abwasser: Kanalisation ist vorhanden, die anfallenden häuslichen Abwässer werden durch den städt. Verbindungssammler dem Klärwerk in Züschen zugeleitet.

- c) Hausmüll: wird durch die Stadt wöchentlich eingesammelt und an der Umschlagstation in Winterberg dem Hochsauerlandkreis übergeben, dieser unterhält 2 Mülldeponien, auf denen der eingesammelte Hausmüll endgelagert wird.
- d) Strom: die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die vorh. Ortstation der VEW.

Damit das vorhandene Ortsbild nicht durch zukünftige Vorhaben wesentlich verändert wird, sieht der B-Planentwurf Gestaltungsvorschriften gem. § 103 der Bauordnung Nordrhein/Westfalen (BauONW) vor. Das vorhandene Ortsbild wird im wesentlichen durch die Dachformen, Dachflächen und die sichtbaren Außenwände bestimmt. Durch die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften werden Regelungen für die vorgenannten Gebäudeelemente getroffen. Die Stadt Winterberg legt großen Wert darauf, daß das Neuastenberg prägende Ortsbild weitgehends erhalten bleibt bzw. bei Neubauten diesem angepaßt wird.

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. werden Denkmalbereiche nicht berührt; siehe Verzeichnis der Kultur- u. Baudenkmale in der Stadt Winterberg -aufgestellt im Dezember 1978 (zum F-Plan der Stadt Winterberg) von dem Amt für Denkmalpflege in Münster-.

Das Westfälische Museum für Archäologie (Amt f. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe) hat im Rahmen der Beteiligung zum F-Planaufstellungsverfahren um die Aufnahme folgenden Hinweises gebeten:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für

Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG)."

Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und seinen angrenzenden Gebieten noch keine Deponien 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 das Unternehmen Eickmann. In Silbach wird eine genehmigte Deponie durch die Mitteldeutsche Hartstein-Industrie unterhalten. Im Stadtteil Züschen "Gebiet Täler" und im Stadtteil Winterberg "Bodensee" werden zur Rekultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt.

Winterberg, im Februar 1984

STADT WINTERBERG  
- BAUAMT -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Zur Postwiese" der Stadt Winterberg, Stadtteil Neuastenberg und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung am 30.05.1984 zugrunde.

Winterberg, den 27. Juni 1984



Der Stadtdirektor  
I.A.:

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Zur Postwiese" der Stadt Winterberg, Stadtteil Neuastenberg, mit dem Bebauungsplan-Entwurf während der Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 12.07.1984 bis 13.08.1984 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 16. Aug. ....1984



Der Stadtdirektor  
I.A.: