

## B E G R Ü N D U N G

### zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 "Am Dorfgarten" der Stadt Winterberg, Stadtteil Altastenberg

Im B-Plan "Am Dorfgarten" (rechtskräftig seit 31.10.1984) sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Abständen zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Der Abstand zur Verkehrsfläche ist auf die zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung (1979 bis 1982) vorhandenen Gebäude ausgerichtet worden. Weiterhin regeln die getroffenen Festsetzungen des B-Planes "Am Dorfgarten", daß Garagen und Stellplätze sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneter Stelle zulässig sind; Garagen müssen jedoch mit ihren Einfahrten aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,0 m vom befestigten Fahrbahn - bzw. Wohnwegrand einhalten. Der Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche hat die Aufgabe, im ausreichenden Maße Freiraum für Vorgärten und Stellplätze zu sichern. Außerdem wird durch den Freiraum in der Straßenraumgestaltung ein annäherndes einheitliches Straßenbild erreicht.

An der Westgrenze der im Änderungsbereich gelegenen beiden Flurstücke Nr. 130 + 131 (Flur 3) grenzt der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 6 "Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal" an. In diesem B-Plan ist die Fläche "Historischer Pfad" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient u.a. der Erschließung der beiden v.g. Grundstücke als auch der Zufahrt und als Parkraum für das angrenzende "Ferien- und Freizeitgelände Brüchetal". Vor allem in den Wintermonaten (bei geeigneten Schneeverhältnissen) wird die Verkehrsfläche "Historischer Pfad" auch als öffentlicher Parkraum (Parkplatz) von den mit PKW anreisenden Wintersportlern und Erholungssuchenden stark genutzt.

Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 130 hat im Bereich seiner Grundstücksgrenze zum "Historischen Pfad" Garagengebäude bauaufsichtlich genehmigt bekommen und errichtet. Nunmehr hat er einen Antrag auf Nutzungsänderung des damals als Doppelgaragen genehmigten Gebäudeteils in einen Skiverleih gestellt. Diesem Nutzungsänderungsantrag kann jedoch bauaufsichtlich nicht stattgegeben werden, da dieses Verfahren bis auf einen kleinen Bereich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Um die beabsichtigte v.g. Nutzungsänderung genehmigt zu bekommen, hat der Eigentümer des Grundstückes Nr. 130 die Änderung des B-Planes beantragt. Der Änderungsantrag hat zum Inhalt, die auf den südwestlichen Teil des Grundstückes Nr. 130 festgesetzte überbaubare Fläche in nordwestliche Richtung so zu verschieben, daß die vorhandenen Garagengebäude innerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Da die beantragte Verschiebung (keine Vergrößerung) der festgesetzten überbaubaren Fläche mit der städtebaulichen Zielsetzung des rechtskräftigen B-Planes vereinbart ist, hat der Rat der Stadt Winterberg die Änderung des B-Planes beschlossen. Gleichzeitig sollen durch das anstehende B-Planänderungsverfahren entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 130 u. 131 zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Historischer Pfad" die Lage der Grundstücksein- bzw. ausfahrten sowie Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt werden. Mit dieser Regelung wird erreicht, daß durch die Beschränkung der Grundstückszu- bzw. aus-

fahrten im Interesse der Allgemeinheit eine bessere (optimalere) Nutzung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Historischer Pfad" als PKW-Stellplatz erfolgen kann. Die Lage und Anzahl der Grundstücksein- bzw. ausfahrten ist mit dem Antragsteller erörtert und abgestimmt worden.

Da Grundlagen der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden, hat der Rat der Stadt Winterberg beschlossen, das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren erfolgt nicht die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes. Während der öffentlichen Auslegung wird für alle Bürger die Möglichkeit eingeräumt, in der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorzubringen, wogegen im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB nur den Eigentümern der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden muß.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließungsanlagen für die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke sind vorhanden.

Winterberg, im Juni 1990