

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Gerkenstein" der Stadt Winterberg
in Neuastenberg

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Nur im Südwesten des Plangebietes sind noch größere Baulücken vorhanden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt zum Teil von der Bundesstraße direkt und im übrigen durch Stadtstraßen, die von der Bundesstraße in das Baugebiet führen. Sämtliche vorhandenen Stadtstraßen münden nicht ordnungsgemäß in die Bundesstraße ein. Die nicht ordnungsgemäßen Einmündungen der Stadtstraßen in die Bundesstraße - zu geringe Querschnittsbreite, zu starkes Längsgefälle und spitzwinklige Einmündungen - stellen für den Kraftfahrzeugverkehr jeweils eine erhöhte Gefahrenquelle dar. Außerdem sind die vorhandenen Erschließungsstraßen außerhalb der Einmündungsbereiche wegen fehlender Querschnittsbreite und wegen zu starker Längsneigung nicht geeignet, die Aufgabe der Erschließung im verkehrlichen Bereich befriedigend zu übernehmen. Dies trifft insbesondere für die Pflege der Straßen im Winterhalbjahr bei hoher Schneelage zu. Der Rat der Stadt Winterberg hat daher beschlossen, für die Flächen des Plangebietes einen Bebauungsplan aufzustellen, um insbesondere die Erschließungsstraßen planungsrechtlich festzusetzen und um dann auf der Grundlage des Bebauungsplanes die Erschließungsstraßen nach Bedarf auszubauen oder wieder herzustellen. Durch den Bebauungsplan soll aber auch die vorhandene bauliche Nutzung durch Ortsrecht festgelegt werden, damit sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene einfügt und eingliedert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg berücksichtigt in der Darstellung der Bauflächen die vorhandene Bebauung im Plangebiet. So stellt der Flächennutzungsplan im Südwesten des Plangebietes eine Sonderbaufläche für ein Ferienhausgebiet dar. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordosten des Plangebietes ist das Grundstück der Jugendherberge als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes voll überein. Im Südwesten des Plangebietes

...

ist ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet vorgesehen. Auf den übrigen Flächen sollen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Fläche innerhalb des Plangebietes, die nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen ist, sondern als Fläche für die Forstwirtschaft, soll als solche ausgewiesen werden. Diese Fläche liegt westlich am Weg "Zu den Lenneplätzen". Der Bebauungsplanentwurf ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da innerhalb der vorhandenen Bebauung größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Erholungsheime vorhanden sind, sieht der Bebauungsplanentwurf allgemeine Wohngebiete vor. Denn in reinen Wohngebieten können nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Weil die im Zusammenhang bebauten Flächen in der Art der baulichen Nutzung sich in Teilgebieten unterscheiden, sieht der Bebauungsplanentwurf unterschiedliche allgemeine Wohngebiete vor. In den allgemeinen Wohngebieten - WA 1 - sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll nur dann erteilt werden, wenn diese Betriebe sich in die vorhandene Bebauung und Erschließung einordnen lassen. Auch sollen für diese Gebiete Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke ausgeschlossen bleiben. Diese Einschränkung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet - WA 2 - soll einen erhöhten Nachbarschutz gewährleisten. In den vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten - WA 2 - sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden und ausnahmsweise Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke. Weil in diesen Gebieten bereits größere Erholungsheime und Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorhanden sind, sollen Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auch hier soll die ausnahmsweise Zulässigkeit der vorgenannten Vorhaben einen erhöhten Nachbarschutz bewirken. Sie sollen nur zugelassen werden, wenn gewährleistet bleibt, daß die hier vorhandenen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht behindert werden. Erst wenn diese Feststellung getroffen worden ist, wird das notwendige Einvernehmen der Stadt hergestellt werden. Innerhalb des vorgesehenen Sondergebietes sollen bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen der Verwaltung, die den Ferienhäusern dienen, nur Ferienhäuser zugelassen werden. Weitere Zulässigkeiten würden sich in dem

...

bereits vorhandenen Sondergebiet nicht einordnen lassen.

Da alle vorhandenen Ferienhäuser nur eingeschossig errichtet worden sind, sieht der Bebauungsplanentwurf für dieses Sondergebiet nur ein Vollgeschoß vor. Dadurch bleibt gewährleistet, daß das Ortsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft erhalten bleibt. Im übrigen Plangebiet sollen die Zahlen der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze begrenzt werden. Durch die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse kann der jeweilige Grundstückseigentümer selbst bestimmen, ob das Dach- bzw. das Untergeschoß in Hanglage als Vollgeschoß beantragt werden soll. Damit das zukünftige Ortsbild nicht durch überhöhte Gebäude gestört wird, sieht der Entwurf in den Gestaltungsvorschriften Begrenzungen für die talseitigen Wände vor. Durch die Festlegung der Wandhöhe können Wandhöhen, die über 2 Vollgeschosse wesentlich hinausgehen, nicht errichtet werden. Für das Ferienhausgebiet sind Grund- und Geschoßflächenzahlen gegenüber den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung reduziert vorgesehen festzusetzen. Die Reduzierung entspricht der tatsächlich vorhandenen Bebauung. In diesem Zusammenhang sind auch die im Entwurf vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zu sehen, die auf die vorhandene Bebauung begrenzt bleiben. Die Geschoßzahl, die überbaubare Grundstücksfläche und die Grund- und Geschoßflächenzahl sollen bewirken, daß das vorhandene Ortsbild erhalten bleibt. Für die übrigen Gebiete sind für die Grund- und Geschoßflächenzahlen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Höchstwerte werden hier als erforderlich angesehen, weil insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes keine Einschränkungen erfahren sollen. Da auch die zukünftige Bebauung sich der vorhandenen Bebauung im abwechslungsreichen Straßen- und Ortsbild einordnen soll, sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsflächen versetzt vorgesehen auszuweisen. Damit die zukünftigen Grundstückseigentümer die Grundstücke in ihrer Breite nach eigener Wahl bestimmen können, sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsanlage durchgehend vorgesehen. Die Begrenzung in der Tiefe soll für das einzelne Baugrundstück den Wohnfrieden auf dem Baugrundstück erhöhen und somit nachbarschützend wirken.

Nach der Baunutzungsverordnung § 22 Abs. 2 sind in der offenen Bauweise Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von

...

höchstens 50 m zulässig. Im Bebauungsplan kann jedoch eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Im gesamten Planbereich sind Vorhaben mit einer Länge von 50 m nicht vorhanden. Daher sollen auch die zukünftigen Vorhaben diese Länge nicht erreichen. Vorhaben mit einer Länge von 50 m würden sich in das vorhandene Ortsbild nicht mehr einfügen. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher eine abweichende Bauweise vor, und zwar daß Einzelhäuser eine Länge von 15 m und Doppelhäuser von 24 m nicht überschreiten dürfen. Hiervon sollen nur Ausnahmen zugelassen werden bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hier soll die Länge der einzelnen Vorhaben auf 30 m begrenzt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sieht der Bebauungsplanentwurf vor, daß folgende städtische Erschließungsstraßen nicht mehr an den vorhandenen Stellen einmünden: "Astenweg", "Zur Lenneplätze" und "Am Gerkenstein". Die einmündenden Teilstrecken der vorhandenen Stadtstraßen in die Bundesstraße sind weder von der Längsneigung noch der Querschnittsbreite ordnungsgemäß, so daß eine gefahrenfreie Abwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs nicht gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher im Norden und Westen des Plangebietes an der Bundesstraße neue einmündende Stadtstraßen vor. Damit jedoch von den alten Erschließungsstraßen die Bundesstraße erreicht werden kann, sind im Entwurf die vorhandenen Teilstrecken im Bereich der Bundesstraße als Fußwege vorgesehen. Durch die neu vorgesehenen Erschließungsstraßen kann eine ordnungsgemäße Erschließung des gesamten Plangebietes gewährleistet werden. Die untergeordneten Erschließungsstraßen sollen als Wohnwege ausgewiesen und als sog. Mischfläche ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß bei den Wohnwegen Bürgersteige nicht mehr angelegt werden, sondern daß Fahrbahn und Bürgersteig eine Ebene bilden werden. Dies wird insbesondere im Astenweg erforderlich.

Ergänzung lt. Ratsbeschluß vom 20.12.1984

Im Bebauungsplanentwurf sind nachrichtlich die freien Strecken zur Kennzeichnung übernommen. Durch die Übernahme wird aufmerksam gemacht, daß kein Rechtsanspruch auf Zufahrten und Eingänge erhoben werden kann. Nach dem Bundesfernstraßengesetz dürfen an den festgesetzten freien Strecken keine Zufahrten und Zugänge angelegt werden. Daher der Hinweis, daß Zufahrten und Zugänge nicht zugelassen werden. Im Interesse der Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße ist als örtliche Bauvorschrift aufgenommen, daß alle Baugrundstücke entlang der freien Strecke lückenlos ohne Tür und Tor mindestens in 1,00 m Höhe einzufriedigen sind.

Um das Wenden der Müllfahrzeuge in den Wendebereichen zu erleichtern, ist die örtliche Bauvorschrift im Entwurf aufgenommen, daß in einer Breite von 1,00 m zur Verkehrsfläche die Grundstücke als Rasenfläche und / oder mit Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten sind.

Fast die gesamten Flächen innerhalb des Plangebietes werden durch die Verkehrsgräusche der Bundesstraße beeinflusst. Um ein weitgehend gesundes Wohnen in Zukunft zu gewährleisten sollen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer bei der Errichtung von Wohnungen mit ihren belüftbaren Fenstern so vorgesehen werden, daß sie der Bundesstraße abgewandt zu liegen kommen. In Ausnahmefällen wo aus der Gesamtsituation die Maßnahme nicht eingehalten werden kann sind Schallschutzfenster einzubauen. Durch Berechnung ist nachgewiesen worden, daß in einem Abstand von rd. 141 Metern von der Bundesstraße der Einfluß des Verkehrslärmes so gering ist, daß Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG, nicht mehr erforderlich werden. Außerhalb der 141 Meter ist der Verkehrslärm im Mittel so gering daß er tagsüber unter 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) liegt. Bei der Entwurfsbearbeitung ist auch außerhalb der Ortsdurchfahrt die Vorkehrung eines Lärmschutzwalles untersucht worden. Die Ermittlung ergab, daß ein Lärmschutzwall in 9,00 Meter Höhe erforderlich geworden wäre. Auf diese Festsetzung wurde verzichtet im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes aber auch im Interesse der Grundstückseigentümer weil der Lärmschutzwall die Aussicht auf schöne Landschaftsteile genommen hätte.

Damit die Zufahrten für die bereits vorhandenen bebauten rückwärtigen Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert bleiben, sieht der Bebauungsplanentwurf auf diesen Zufahrten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Anlieger vor.

Der ausgebaute Kinderspielplatz an der Ferienhaussiedlung soll auch in Zukunft erhalten bleiben und ist daher als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auch sind die vorhandenen Versorgungsflächen, die der Strom- und Wasserversorgung dienen im Bebauungsplan, weil sie nach wie vor für die Erschließung erforderlich sind, im Bebauungsplanentwurf als solche vorgesehen.

Bei der vorhandenen Ferienhaussiedlung befriedigt nicht der Übergang zur freien Landschaft. Dieser Landschaftsteil ist wegen der Höhenlage von weit entfernt einzusehen. Daher ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Pflanzfläche vorgesehen, die von den Grundstückseigentümern mit Bäumen u. Sträuchern angepflanzt werden müssen. Damit das vorhandene Ortsbild nicht durch zukünftige Vorhaben wesentl. verändert wird, sieht der Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften vor. Das vorhandene Ortsbild wird im wesentlichen durch die Dachformen, Dachflächen u. die sichtbaren Außenwände bestimmt. Durch die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften werden Regelungen für die vorgenannten Gebäudeelemente getroffen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Denkmalspflege und die Stadt als untere Denkmalsbehörde festgestellt, daß keine Baudenkmale im Plangebiet vorhanden sind.

Da das Plangebiet innerhalb einer vorhandenen Bebauung liegt, kann im Grundsatz die Versorgung wie Entsorgung des Plangebiets als gesichert angesehen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Ortsstationen der VEW. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt. Der Hausmüll wird durch die Stadt wöchentlich eingesammelt und an die Umschlagstation in der Stadt Winterberg dem Hochsauerlandkreis übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Kreisgebiet 2 Mülldeponien, auf denen der Hausmüll endgelagert wird.

Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und ihren angrenzenden Gebieten noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Für die Stadt Winterberg besteht jedoch die Möglichkeit auf Deponien, die durch Unternehmer betrieben werden, sowohl Bodenaushub als auch Bauschutt endzulagern. In der Gemarkung Wiemeringhausen unmittelbar an der Gemarkungsgrenze Niedersfeld ist eine Deponie genehmigt. Unternehmer ist die Bauunternehmung Eickmann, Winterberg. In Siedlinghausen wird eine genehmigte Deponie durch die Mitteldeutsche Hartsteinindustrie (MHI), Frankfurt (Winterberg-Hildfeld) unterhalten. Im Stadtteil Züschen "Gebiet Thäler" und im Stadtteil Winterberg "Boden-see" werden zur Rekultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt. Beide Rekultivierungsmaßnahmen sind ebenfalls genehmigt worden.

Die Abwasser werden in Zukunft in die städtische Kläranlage, die unterhalb Züschen liegt, abgeleitet. Wegen des teilweise noch nicht vorhandenen Verbindungssammlers zwischen Neuastenberg und der zentralen Kläranlage in Züschen können die Abwasser zur Zeit aus dem Plangebiet nicht in die zentrale Kläranlage eingeleitet werden. Die Stadt kann aber nicht kurzfristig die gesamten Abwasseranlagen in der Stadt so herstellen, daß sie den derzeitigen Bedürfnissen genügen, und zwar weil hierfür nicht die nötigen Finanzmittel bereitgestellt werden können. Das Wasserwirtschaftsdezernat des Regierungspräsidenten hat daher gefordert, daß von den noch anstehenden baulichen Maßnahmen bei den Abwasseranlagen die fehlenden Teilstücke des Verbindungssammlers Langewiese - Neuastenberg - Kläranlage Züschen vorrangig erstellt werden müssen. Daher sind die zur Verfügung gestellten Landesmittel entsprechend einzusetzen. Die Stadt wird dieser Forderung nachkommen und den fehlenden Verbindungssammler in den Jahren 1984/85 erstellen. Es ist daher nicht erforderlich, den Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren zeitlich zurückzustellen. Eine Zurückstellung wäre auch nicht vertretbar, weil nach § 34 BBauG fast für das gesamte Plangebiet ein Rechtsanspruch auf Baugenehmigung gegeben ist. Die Stadt beabsichtigt, die im Entwurf neutrassierte Erschließungsstraße vom Anbindungsbereich an der Bundesstraße bis zur Straße "Am Gerkenstein" kurzfristig auszubauen. Die Weiterführung soll in Richtung Lenneplätze entsprechend dem vorgesehenen Entwurf hergestellt werden. Alle übrigen Erschließungsstraßen sollen entsprechend dem Bebauungsplanentwurf erst dann hergestellt werden, wenn sie vom Bedarf erforderlich werden oder aber ihr Ausbauzustand größere Reparaturen erfordert. Die Herstellungskosten für den Straßenzug Bundesstraße bis zur Plangebietsgrenze in Richtung Lenneplätze werden voraussichtlich betragen:

Straßenausbaukosten	DM	ca.	2.500.000,--
Wasserversorgungsleitungen	DM	ca.	50.000,--
Abwasserkanal	DM	ca.	210.000,--

Die Stadt beabsichtigt, für die Neuordnung der Grundstücke ab Einmündungsstelle in die Bundesstraße bis zum Sondergebiet der Wochenendhäuser ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes wird zu dem Zeitpunkt erfolgen, wo der Rat die Umlegung beschließen wird.

Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege wird auf folgendes hingewiesen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und 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)."

Winterberg, im März 1984
Meschede

Planbearbeitung:

STADT WINTERBERG
-BAUAMT-

HOCHSAUERLANDKREIS
-PLANUNGSAMT-

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Gerkenstein" der Stadt Winterberg, Stadtteil Neuastenberg, und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Ratssitzung vom 22.03.1984 zu Grunde.

Winterberg, den 18.04.1984



Der Stadtdirektor
I.A.:

Jauron

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Gerkenstein" der Stadt Winterberg, Stadtteil Neuastenberg, während der Offenlegung nach § 2a Abs.6 BBauG zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 03.05.1984 bis 04.06.1984 öffentlich aus.

Winterberg, den 07. Juni



Der Stadtdirektor
I.A.:

Jauron