

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Lenneweg" der Stadt Winterberg in Langewiese

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Stadtteil Langewiese Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne sollen für die Bereiche aufgestellt werden, wo innerhalb der vorhandenen Bebauung noch größere zusammenhängende Flächen unbebaut sind und diese Flächen ohne zusätzliche Erschließungsflächen nicht ordnungsgemäß erschlossen werden können. Auch sind die vorhandenen Erschließungsflächen stellenweise so eng bemessen, daß auf diesen Straßen zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr nicht verkehrsgerecht abgewickelt werden kann. Die Stadtstraßen, die in die Bundesstraße einmünden, sind hierdurch besonders betroffen. Sie sind in ihren Einmündungsbereichen in die Bundesstraße sowohl von der Führung als auch von der Breite nicht geeignet, den Kraftfahrzeugverkehr gefahrenlos abzuwickeln. Es soll daher die Aufgabe der Bebauungspläne sein, die zukünftige städtebauliche Entwicklung und die Erschließungsanlagen planungsrechtlich festzusetzen. Damit während der Planaufstellung das angestrebte Ziel, insbesondere für die zukünftigen Erschließungsflächen, nicht behindert oder unmöglich gemacht wird, hat die Stadt für die Bereiche der Bebauungspläne Veränderungssperren erlassen. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll in den drei Bebauungsplänen Nr. 1 "Am Lenneweg", Nr. 2 "Heckenweg" und Nr. 3 "Alter Weg" festgesetzt werden.

Weil ohne Veränderungssperre nach § 34 BBauG Vorhaben, falls sie den planungsrechtlichen Bestimmungen des vorgenannten Paragraphen nicht widersprechen, genehmigt werden müssen, ist die Dringlichkeit für die Aufstellung der Bebauungspläne gegeben. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg entwickelt. So sieht z.B. der Flächennutzungsplan in der Bodennutzung für die Gebiete, wo landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe vorhanden sind, bereits Dorfgebiete vor. Alle anderen bebauten Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. In den Bebauungsplanentwürfen sind diese Flächen vorgesehen als allgemeine Wohngebiete auszuweisen.

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden wie folgt begründet:

Im Süden des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Dieser Bereich, in dem der landwirtschaftliche Betrieb liegt, ist als Dorfgebiet

...

vorgesehen. Ebenso ist der Bereich in dem benachbarten Bebauungsplanentwurf Nr. 2, in dem ebenfalls 2 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe liegen, als Dorfgebiet vorgesehen. In den übrigen Bereichen befinden sich keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe. Um auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auch in Zukunft Rücksicht zu nehmen, sollen die angrenzenden Gebiete wie auch die übrigen nicht als reines Wohngebiet sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit auch in Zukunft die Eigenart der ländlichen Siedlungsstruktur im gesamten Stadtteil erhalten bleibt und weiter entwickelt wird, ist vorgesehen, daß Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig sein sollen. Weil die Zulässigkeit für Ställe der Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gegeben werden soll, müssen die zukünftigen Grundstückseigentümer davon ausgehen, daß nicht nur am angrenzenden Bereich des Dorfgebietes Belästigungen der Landwirtschaft entgegengenommen werden müssen, sondern im gesamten Plangebiet, und zwar die der Kleintierhaltung.

Im Stadtteil Langwiese hat das Fremdenverkehrsgewerbe inzwischen eine erhebliche Bedeutung. Dieser Wirtschaftszweig soll auch in Zukunft im Stadtteil durch die Bauleitplanung unterstützt werden. Daher sieht der Entwurf vor, daß im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden sollen. Da ein Großteil der Bevölkerung seine Ferien in Dörfern oder Bauernhöfen verbringt, steht fest, daß diese Bevölkerungsgruppen die Emissionen der Landwirtschaft nicht als Belästigung ansehen.

Die vorhandene Bebauung im Stadtteil ist geprägt durch die Zweigeschossigkeit. Bei der Zweigeschossigkeit ist in der Regel das Dachgeschoß ein Vollgeschoß. Daher sieht der Entwurf vor, für die zukünftige Geschossigkeit in dem Bebauungsplan die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorzusehen. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in ein für die ländliche Gegend typisches Ortsbild einfügen, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Durch die Festlegung der maximalen Wandhöhe soll erreicht werden, daß nur Wandhöhen entstehen, die bei einem Einfamilienhaus in ländlichen Gebieten gewählt werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies auch dem Willen der späteren Grundstückseigentümer entsprechen wird. Wird eine derartige Festsetzung jedoch nicht im Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten traufenseitigen Wänden entstehen, so daß die Einzelfälle in dem beabsichtigten ländlichen Ortsbild als Fremdkörper

...

empfundene ~~wird~~^{werden}. Wenn Vorhaben in ihren äußeren Proportionen, in der Dachform und dem äußeren Material erheblich vom Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer Verunstaltung des Gesamtgebietes bei. Ein gutgestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben dazu beitragen. Durch eine Vielzahl gutgestalteter Bauvorhaben wird das spätere Orts- und Straßenbild ausgewogener. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen. Denn sehr unterschiedliche Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamtcharakter des Siedlungsbereiches. Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht der historischen Bauweise des Sauerlandes. Durch die Vielzahl von Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen, ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbauten stark durchbrochen und verändert, so verlieren sie ihren Gestaltungswert und tragen zu einem schlechten Ortsbild bei. Aus diesem Grunde sind im Entwurf die Form und Größe der Aufbauten enthalten. Weil Dachüberstände den Gesamteindruck eines Vorhabens beeinflussen, sollen sie in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Denn große Dachüberstände gehören nicht zum hiesigen Baustil. Übergroße Dachüberstände gehören z.B. zum Gebäudetyp des Alpenlandes. Durch die Festlegung der Baumaterialien, der sichtbaren Außenwände und Dachflächen soll vor allem ein befriedigendes Straßenbild erreicht werden. Denn durch nicht gewohnte Baustoffe und Farben an der Außenfassade treten erhebliche Störeffekte im Straßenbild auf.

Damit auch in Zukunft im Stadtteil auf den einzelnen Baugrundstücken ausreichende Freiflächen verbleiben, ist vorgesehen, die Höchstwerte der Bau-nutzungsverordnung in der Grund- und Geschoßflächenzahl einzuschränken, und zwar soll die Grundflächenzahl um 0,1 und die Geschoßflächenzahl um 0,2 herabgesetzt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 reichen in der dörflichen, ländlichen Siedlungsstruktur aus, und zwar weil davon ausgegangen wird, daß in der Regel nur Vorhaben entstehen mit höchstens 2 Wohnungen.

Im gesamten Plangebiet soll die offene Bauweise vorgesehen werden. Diese wiederum soll dahingehend eingeschränkt werden, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Danach werden Hausgruppen nicht zugelassen werden können. Im Bereich des Bebauungsplanes ist zur Zeit noch keine einzige Hausgruppe vorhanden. Hausgruppen sind unerwünscht, weil sie erheblich die vorhandene dörfliche Struktur verändern würden.

...

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die einzelnen späteren Baugrundstücke allseitig begrenzt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll ebenfalls erreicht werden, daß keine fremdartige bauliche Entwicklung in Langwiese einsetzt.

Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Bundesstraße 236. Der Streckenabschnitt dieser Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher sollen nach wie vor in diesem Bereich die angrenzenden Grundstücke direkt von der Bundesstraße erschlossen bleiben. Die Planstraße A ist eine vorhandene Stadtstraße, die spitzwinklig in Richtung Winterberg in die Bundesstraße einmündet. Diese spitzwinklige Einmündung kann nicht als ordnungsgemäß angesehen werden; sie soll daher in Zukunft im Einmündungsbereich aufgehoben und als Fußweg festgesetzt werden, der nur vom Schneeräumdienst befahren werden kann. Um das Plangebiet ordnungsgemäß an die Bundesstraße anzubinden, ist nördlich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche eine Stadtstraße im Entwurf neu aufgenommen worden. Das Plangebiet wird aber auch über den Bebauungsplan Nr. 2 an die Bundesstraße angebunden bleiben. Bis auf die Planstraße A beabsichtigt die Stadt, die in dem Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen als sog. Mischflächen auszuweisen. Dies bedeutet, daß auf dieser Erschließungsfläche die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Der Bürgersteig und die Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Damit keine Gefahren auftreten, weder für den Fußgänger noch für das Kraftfahrzeug, ist die Trassierung der Erschließungsfläche entsprechend durch Versätze vorgenommen. Da sich die Erschließungsstraße mit den sog. Mischflächen besonders gut als Kontaktraum für Kinder eignet, indem sie sich hier treffen und gemeinsam Fahrrad, Roller, Kettcar etc. betätigen, sind in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Straßenflächen Kinderspielflächen an verschiedenen Stellen vorgesehen. Es wird Wert darauf gelegt, daß nach Verwirklichung der Erschließungsanlagen und der Bauvorhaben ein gutes Straßenbild entsteht. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen versetzt angeordnet. Aber auch die Versätze in der Verkehrsfläche und die beabsichtigten Anpflanzungen werden dazu beitragen. In dem bemessenen Straßenraum können Einfriedigungen, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie in unterschiedlicher Form und Höhe errichtet werden, unbefriedigend wirken. Daher ist vorgesehen, entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 1 m die Grundstücke mit Rasen einzusäen und in unterschiedlichen Abständen zur Verkehrsfläche einen Bereich von Grundstückseinfriedigungen und Garagen freizuhalten. Außerhalb des

...

vorgesehenen Abstandes werden unterschiedliche Einfriedigungsarten nicht mehr für bedenklich gehalten, weil in aller Regel diese Einfriedigungen zur Straße hin bepflanzt werden. Der vorgesehene Rasenstreifen sollte als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden, denn dadurch wird erreicht, daß im ungünstigsten Fall Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten wird. Für den kurzfristigen Besucher sind im Plangebiet innerhalb der Verkehrsfläche verteilt Parkflächen vorgesehen. Das Längsgefälle der Erschließungsstraßen wird in seiner stärksten Neigung 5,0 % erreichen. Im Einmündungsbereich der Stadtstraße in die Bundesstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die sog. Sichtflächen festgesetzt, um die Sicherheit des Kraftfahrzeugverkehrs im Einmündungsbereich zu gewährleisten. Diese Festsetzung wird auch erforderlich, um hier das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu verhindern und Nebenanlagen und Anpflanzungen in ihrer Höhe einzuschränken.

Die Stadt hält es für richtig, um in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Straßenbild zu erhalten, Gestaltungsvorschriften aufzunehmen. Die Gestaltungsvorschriften werden besonders wichtig für alle die Stadtteile gehalten, in denen der Fremdenverkehr einen erheblichen Einfluß hat. Denn ein in seinem Gesamteindruck harmonisch geprägtes Orts- und Straßenbild, das sich zudem ordnungsgemäß in die Landschaft einfügt, ist äußerst werbewirksam im Bereich des Fremdenverkehrs. Da die Stadt Winterberg eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes hat, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, damit dieser Tatbestand erkennbar wird bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes.

Da das Plangebiet innerhalb einer vorhandenen Bebauung liegt, kann im Grundsatz die Versorgung wie Entsorgung des Plangebietes als gesichert angesehen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die VEW, die Wasserversorgung durch die Stadt Winterberg. Die Abwasser werden in die städtische Kläranlage, die unterhalb Züschen liegt, abgeleitet. Zwar ist zur Zeit der gesamte Hauptsammler noch nicht hergestellt, jedoch ist der zentrale Abwasserentwurf wie der Hauptsammler genehmigt. Aus finanziellen Gründen kann der Hauptsammler zur Zeit jedoch noch nicht gebaut werden. Die Stadt Winterberg hat einen Abwasserplan für die endgültige Herstellung der notwendigen Abwasseranlagen beschlossen. Danach will die Stadt die Abwasseranlagen in 3 Zeiträumen durchführen. Der erste Zeitraum für die Durchführung liegt in den Jahren 1983 - 87. In diesem Zeitraum sollen die Abwasseranlagen für das Ableiten in die zentrale Kläranlage Züschen in den Ortsteilen Langewiese

...

und Hoheleye hergestellt werden. Hierunter fallen auch die Pumpwerke in Langewiese und Hoheleye und das Regenüberlaufbecken in Langewiese. Bis 1987 wird auch der Zuleitungssammler in Züschen neu erstellt sein. Die Stadt geht daher davon aus, daß alle notwendigen Abwasseranlagen bis 1987 erstellt sein werden. Die Stadt sieht aber im Einzelfall in der Übergangszeit die Entsorgung noch als gesichert an, wenn die Abwasserbeseitigung wie bei der vorhandenen Bebauung erfolgt. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. Von der in der Stadt vorhandenen Umschlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben. Ein Teil der im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen muß noch hergestellt werden. Die Herstellung dieser Erschließungsstraßen wird dann erfolgen, wenn die Erschließungsflächen der Stadt zugewiesen sein werden. Die Stadt beabsichtigt, ein Umlegungsverfahren durchzuführen, und zwar für alle die Grundstücke, die nach dem Entwurf nicht selbständig bebaubar sind und für alle Grundstücke, die an noch neu auszuweisenden Erschließungsstraßen liegen. Für die neu zu erstellen- den Erschließungsstraßen werden voraussichtlich an Erschließungskosten entstehen:

Straßenausbaukosten	295.000,00 DM
Wasserversorgungsleitung	105.000,00 DM
Schmutzkanal	450.000,00 DM
Beleuchtung	20.000,00 DM

Winterberg, im Oktober 1983