

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 7 "Am Platz" der
Stadt Winterberg, Stadtteil Altastenberg

Allgemeines

Die Stadt Winterberg, der die Gemeinde Altastenberg bei der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 zugeordnet wurde, gehört nach dem Landesentwicklungsplan I/II zur ländlichen Zone und ist als Mittelzentrum für 25.000 - 50.000 Einwohner im Mittelbereich dargestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Stadt Winterberg etwa 14.800 Einwohner.

Der Stadtteil Altastenberg hat in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung für den Fremdenverkehr gewonnen. Dieses gilt im wesentlichen für die Wintersaison, in steigendem Maße aber auch für die übrigen Jahreszeiten. Besonderer Maßstab für die Bedeutung des Stadtteils Altastenbergs als Fremdenverkehrsort sind die stetig steigenden Übernachtungszahlen in den vergangenen Jahren.

Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Großteil des alten Ortskerns von Altastenberg und wird begrenzt im Westen von der Kreisstraße 18, im Norden einschließlich des Kinderheimgeländes der Einmündungsbereich des Bildchenweges in die Straße Zum Heidegarten sowie der Hüttenpfad, im Osten der Renauweg (K 75) und im Süden der Weg Am Dorfgarten.

Planerfordernis

Mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.01.1980 ist der Stadtteil Altastenberg zusammen mit der Kernstadt Winterberg und dem Stadtteil Elkeringhausen als "Heilklimatischer Kurort" anerkannt worden unter der Auflage, bis zum 31.12.1981 die vom Kurgebiet erfaßten Flächen durch Abdeckung mit Bebauungsplänen gem. den Forderungen § 2 (1) und (2) KOVO planungsrechtlich zu sichern.

Der Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan entwickelt wurde, befindet sich zur Zeit im Verfahren. Er sieht im wesentlichen für diesen Bereich Wohnbauflächen vor. Er ist mit den Zielen der Landesplanung bereits abgestimmt, und stimmt in diesem Bereich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Erschließung

Durch die tangierenden Kreisstraßen (K 18 und 75) ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Wohnwege mit Mischflächen, die dem Fußgänger und Kfz-Verkehr gleichrangig dienen. Zur besseren und weiteren Erschließung ist im Nordwesten, abzweigend vom Bildchenweg, ein zusätzlicher Wohnweg mit Wendemöglichkeit angeordnet worden. Die Einmündungsbereiche aller dieser Wohnwege in die Verkehrsstraßen werden gepflastert und mit abgesenktem Bordstein versehen, um sowohl optisch als auch fahrmäßig Aufmerksamkeit zu erregen. Für den ruhenden Verkehr sind verschiedene Längsparkstreifen angeordnet worden.

Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch kleinteilige Bebauung mit Wohn- und Pensionsnutzung und relativ großem Grünflächenanteil. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme für einen Hotelanbau sparsam gewählt und Neubebauungsmöglichkeit vorsichtig eingefügt.

Es wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die möglichen Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung gem. § 2 (2) Kurortverordnung beschränkt werden. Die weitere Differenzierung WA_1 und WA_2 wurde gewählt, um einem besonderen Anliegen der Stadt und dem Stadtteil Altastenberg nachzukommen und sicherzustellen, daß die zukünftige Nutzung des gewachsenen Ortskerns neben dem Wohnen dem echten Fremdenverkehr über Gasthöfe, Hotels und Pensionen und nicht über Zweitwohnungen dient.

Aus diesem Ordnungsprinzip ist auch der Ausschluß der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen der Ausnutzungsziffern, Geschossigkeit und Bauweise zu verstehen.

Das im Nordwesten liegende Kinderheim soll in seinem Bestand gesichert werden, und Erweiterungsmöglichkeit nach Westen erhalten. Es ist als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, das privatwirtschaftlichen Zwecken dient, festgesetzt. Analog wurde dem "Haus des Gastes" mit seinen zugehörigen Freiflächen die Ausweisung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf gegeben.

Das Baugrundstück für Versorgungsanlagen dient der vorhandenen Umformerstation an der Astenstraße.

Die Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Fichten- bzw. Hainbuchenhecken soll ein Charakteristikum Altastenberges bewahren und im Einklang mit der festgesetzten Bebauung und den zu erhaltenden und anzupflanzenden solitären Laubbäumen das Plangebiet gliedern.

Zur Ordnung des privaten ruhenden Verkehrs werden Festsetzungen über Garagen und Stellplätze, für den Hotelanbau die Anlage einer Tiefgarage, getroffen.

Mit Hilfe der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die typische Bebauung Altastenberges bewahrt und Neubauten integriert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke von Westfalen.

Die Wasserversorgung ist durch vorhandene Versorgungsanlagen sichergestellt.

Über einen Transportsammler mit Pumpwerk ist Altastenberg an die Kläranlage Winterberg angeschlossen.

Der Hausmüll wird durch geordnete Müllabfuhr gesammelt und über die Zwischenstation Winterberg der Zentraldeponie in Halbeswig zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Kosten

Die Verkehrsflächen verbleiben im wesentlichen in ihrem jetzigen Umfang und Lage. Bis auf zwei Neuanlagen westlich des Bildchenweges handelt es sich um vorhandene Anlagen, deren Ausbau bzw. Verbesserungen nach dem Kommunalen Abgabengesetz abzurechnen ist. Wegen der angespannten Finanzlage ist in nächster Zukunft mit einer Durchbauung gem. den Festsetzungen nicht zu rechnen, namentlich da diese nur geringfügige Abweichungen in Querschnitt und Lage vom derzeitigen Zustand zeigen. Nur die Anlage der Parkstreifen und die Pflasterung der Übergangflächen von den Wohnwegen zu den Fahrstraßen sollen successive vorgenommen werden.

1. Wohnweg westlich Bildchenweg			
75 lfdm x 600,-- DM/lfdm	=	45.000,--	DM
2. Parkstreifen			
2.1 Am Poot	35 lfdm		
2.2 Bildchenweg	25 lfdm		
	42 lfdm		
2.3 Zum Heidegarten	85 lfdm		
	<u>48 lfdm</u>		
	235 lfdm x 300,-- DM/lfdm	=	70.500,-- DM
3. Wohnweg zum Kinderheim			
80 lfdm x 600,-- DM/lfdm	=	48.000,--	DM
4. Pflasterflächen beim Übergang der Wohnwege in Fahrstraßen			
4.1 Am Poot	80 qm		
4.2 Bildchenweg	95 qm		
4.3 Hüttenpfad	120 qm		
4.4 Flurstück 88	70 qm		
4.5 Am Kamp	<u>75 qm</u>		
	440 qm x 100,-- DM/qm	=	44.000,-- DM
5. Grunderwerb und Sonstiges		=	<u>42.500,--</u> DM
Nettobaukosten		=	<u>250.000,--</u> DM
			=====

Die tatsächlich entstehenden Baukosten (Erschließungskosten) werden nach dem bestehenden Ortsrecht - KAG - abgerechnet. Hiernach hat die Gemeinde zur Zeit 50 % der Kosten zu tragen.

Winterberg, den 18. März 1981

STADT WINTERBERG
Der Stadtdirektor
- Bauamt -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung vom 17.09.1981 zu Grunde.

Winterberg, den 18.09.1981



Der Stadtdirektor:
Im Auftrage

Jansen

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes während der Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den 25.02.1982



Der Stadtdirektor:
Im Auftrage

Jansen

In der Sitzung am 22.07.1982 hat sich der Rat der Stadt Winterberg mit den während der Planoffenlegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG zum B-Planentwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen befaßt und ist diesen unter Beachtung des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BBauG teilweise nachgekommen. Dieses hat eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7 "Am Platz" zur Folge, die wie nachstehend durchgeführt wird:

- a) Festsetzung von MD-Gebiet für die im Plangebiet vorhandenen drei landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.
- b) Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstück Nr. 250.
- c) Verlegung der vorgesehenen überbaubaren Fläche, die nicht den bereits bebauten Teil des Grundstückes Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstück Nr. 367, beinhaltet, in den nördlichen Bereich des Grundstückes zur Durchführung eines Einzelbauvorhabens.
- d) Verlegung des Stichweges auf dem Grundstück Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstück Nr. 122, in nördlicher Richtung und Ausweisung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche aus dem nördlichen Grundstücksteil.

Diese erforderliche B-Planänderung hat eine erneute Durchführung des Planoffenlegungsverfahrens nach § 2 a Abs. 6 BBauG zur Folge, die der Rat der Stadt Winterberg in der Sitzung am 22.07.1982 beschlossen hat.

Winterberg, den 23. Juli 1982

STADT WINTERBERG
- Bauamt -

Diese Begründung lag der Beschlußfassung zur erneuten
Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung vom
22.07.1982 zu Grunde.

Winterberg, den 23. Juli 1982



Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Jansen

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes
Nr. 7 "Am Platz" der Stadt Winterberg, Stadtteil Altasten-
berg während der erneuten Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6
BBauG in der Zeit vom ..13.10.1982.. bis ..15.11.1982..
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den ..12.11.1982



Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Jansen

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7a "Am Platz" der Stadt Winterberg in
Altastenberg

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz zu ändern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die derzeitigen Bauabsichten des Grundstückseigentümers der Flurstücke mit den Nummern 92 und 93 in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die Berücksichtigung der individuellen Bauabsichten der einzelnen Grundstückseigentümer bei der Gestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsentwurf ist begründet aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr.7 "Am Platz". Es sind z.B. die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen in Form und Umfang sehr unterschiedlich festgesetzt. Sie sind entweder auf den bei der Aufstellung vorhandenen Gebäudebestand oder auf bereits erkennbare Bauabsichten abgestimmt. Nur in wenigen Fällen ist bei den überbaubaren Grundstücksflächen diese Ausrichtung nicht erkennbar. Auch bei der Geschossigkeit ist diese Zielausrichtung erkennbar. Für kleinste räumliche Bereiche ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen wechseln dicht nebeneinander von einem bis drei Vollgeschossen. Der Änderungsentwurf sieht daher für den Planbereich wiederum für enge räumliche Bereiche unterschiedliche Geschossigkeiten vor.

Auch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche hat in Form und Umfang keine maßstäblichen Beziehungen zu den benachbarten Grundstücken. Durch die Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen vorhandenen Bebauung der einzelnen Grundstücke und der erkennbaren beabsichtigten Bauabsichten bei den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Charakter der dörflichen vorhandenen Baustruktur auch für die zukünftige städtebauliche Entwicklung erhalten bleiben, denn die dörfliche historische Baustruktur wird im wesentlichen dadurch bestimmt, daß sich Gebäude im Umfang und der Flächenausdehnung auf den einzelnen Baugrundstücken stark unterscheiden.

Winterberg, im Juni 1985

STADT WINTERBERG

- Bauamt -