

Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Az.: 61-26-02/08-3+7

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Poot" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Platz" (gemeinsames Änderungsverfahren), Stadtteil Altastenberg der Stadt Winterberg.

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Anlaß zur B-Planänderung

Die öffentliche Verkehrsfläche des Wohnweges "Am Poot" im Stadtteil Altastenberg ist durch

- a) den B-Plan Nr. 3 "Am Poot" - rechtskräftig seit 23.05.1967
- b) den B-Plan Nr. 7 "Am Platz" - rechtskräftig seit 31.10.1984

planungsrechtlich festgesetzt. Dieser ca. 150 m lange Wohnweg, einschließlich der geplanten Wendeanlage, ist noch nicht ausgebaut bzw. erstmalig hergestellt; er hat seit Jahren den Zustand einer "Schotterstraße". Nach dem Investitionsprogramm ist die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage "Wohnweg Am Poot" in den nächsten Jahren (1996/97) geplant. Da beide v.g. B-Pläne vor mehr als 10 Jahren entwickelt und aufgestellt wurden, die geplanten Erschließungsanlagen baulich noch nicht hergestellt sind und sich nach heutigen Erkenntnissen wirksame kostengünstigere Lösungen für eine Realisierung anbieten, ist eine Überprüfung der in den früheren Jahren "nur autogerechten Verkehrsflächenplanung" angebracht.

Unter besonderer Beachtung der Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB (in der z.Zt. geltenden Fassung: mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) sowie des RdErl.d.NW-Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 17.03.1988 (Grundsätze zur besseren Integration von Stadterneuerung und Straßenverkehr) gelangt man zu dem Ergebnis, daß auf die Wendeanlage an der geplanten Stelle (Flurstück Nr. 359) verzichtet werden kann und eine Überplanung der Erschließungsanlage "Am Poot" unter Würdigung ihrer funktionalen Bestimmung zu nutzen, zu gestalten und auf den tatsächlichen Bedarf entsprechend auszurichten ist.

Daher hat der Rat der Stadt Winterberg am 21. Sept. 1995 beschlossen, auf die im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 "Am Poot" festgesetzte Wendemöglichkeit am Ende des Wohnweges "Am Poot" aus funktionalen sowie topographischen Gesichtspunkten zu verzichten und auch planungsrechtlich an die Stelle zu verlagern, wo bereits seit mehr als 20 Jahren - auf einem privaten Grundstück - eine bewährte faktische Nutzung als "Wendeanlage" durch die Anlieger erfolgt.

Durch diese B-Planänderung werden zwar 2 gültige B-Pläne betroffen, da jedoch beide B-Planbereiche direkt nebeneinander und an dem gleichen Wohnweg "Am Poot" liegen, wird der Einfachheit und Übersicht wegen dieses B-Planänderungsverfahrens als ein gemeinsames Änderungsverfahren durchgeführt, es handelt sich formell um die

- a) 1. Änderung des seit 23.05.1967 rechtskräftigen B-Planes Nr. 3 "Am Poot" und
- b) 2. Änderung des seit 31.10.1984 rechtskräftigen B-Planes Nr. 7 "Am Platz".

Zur besseren Lesbarkeit (Verdeutlichung) des B-Planänderungsentwurfes - und zum Vergleich - sind Ausschnitte der beiden rechtskräftigen B-Pläne Nr. 3 "Am Poot" und Nr. 7 "Am Platz" mit Kenntlichmachung des Änderungsbereiches einschließlich der textlichen Festsetzungen wiedergegeben (bisherige Festsetzungen ./.. Planänderungen).

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung, Planinhalt und Festsetzungen

a) Wohnweg "Am Poot" (Anliegerweg, Typ AW1)

Die zwischen 5,0 bis 5,5 m vorhandene Wegeparzellenbreite der im städt. Eigentum stehenden beiden Wegeflurstücke Nr. 330 ü 395 sind ausreichend breit bemessen um hier einen für diesen Anliegerbereich erforderlichen Erschließungsweg als Anliegerweg -AW1- und der EAE'85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) auszubauen. Die städtebauliche Struktur und besonderen Nutzungsansprüche an diesen Wohnweg sind = 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung, überwiegende Anordnung von Doppelgaragen mit Zufahrten im Bauwich, Wohnen, Aufenthalt und Kinderspiel; als Entwurfsprinzip ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnweg als Mischfläche" gewählt und festgesetzt worden. Neben einer ca. 3,0 m breiten Fahrgasse könnte ein befahrbarer Pflasterstreifen (mit breiten Rasenfugen) zwischen der Fahrgasse und den angrenzenden Grünflächen (nicht überbaubaren Flächen) angelegt werden. Bei der Wahl dieser Wohnweggestaltung, die sich nach dem tatsächlichen Bedarf der Anlieger orientiert, Verkehrsstärke = 20 Kfz (Spitzenstunde/Höchstgeschwindigkeit: unter 30 km/h), sind die Nutzungsansprüche an diese Erschließungsanlage (lt. B-Plan: 9 Einzelhäuser möglich) voll erfüllbar. Im Änderungsentwurf wird die Fläche für die Baugebiets-Wohnwegerschließungsanlage nur als öffentl. Verkehrsfläche/Mischfläche (gem. § 9 Abs. 1 Ziff 11 BauGB) - ohne Ausbaudetail - festgesetzt. Die Gestaltung des "Wohnwegraumes" als Mischfläche (z.B. Fahrgasse, Pflasterstreifen usw.) wird zu gegebener Zeit vom Rat der Stadt als Straßenbaulastträger, im Rahmen der Beschlußfassung zur Ausführungsplanung, der Merkmale einer endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen festgelegt (§ 9 der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Winterberg).

b) Neuplatzierung der Wendemöglichkeit

Bei der baulichen Herstellung der auf dem Flurstück Nr. 359 geplanten Wendeanlage (lt. B-Plan Nr. 3 "Am Poot"), sind bedingt durch die vorhandenen topographischen Verhältnisse des Geländes (stark hängiges Gelände) erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Anlage von hohen Böschungen u. Stützmauern erforderlich, welche auf das Wohnumfeld durch diese "aufwendigen Kunstbauten" nur nachteilig und störend beeinträchtigend wirkt. Ziel dieser B-Planänderung ist u.a. auch die Lageverschiebung der im B-Plan Nr. 3 "Am Poot" ausgewiesenen Wendeanlage, von dem Flurstück Nr. 359, auf das Flurstück Nr. 357, weil hier eine wirksame, kostengünstigere und wohnumfeldverträglichere Lösung realisiert werden kann und zudem hier schon seit mehr als 20 Jahren auf dem vorderen Teilstück der Parzelle Nr. 357 die Wendemöglichkeit von den Wohnweganliegern als bewährte faktische Nutzung erfolgt. Die Schaffung der im Änderungs-B-Plan neu festgesetzten Kfz-Wendemöglichkeit auf dem Flurstück Nr. 357 erfolgt als - zu belastende Fläche mit Fahr- und Gehrechten zugunsten der Anlieger des Wohnweges "Am Poot" - (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB).

Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 357 hat der planungsrechtlichen Festlegung einer Wendemöglichkeit auf diesem Grundstücksteil und der B-Planänderung schriftlich zugestimmt. Durch Abschluß einer Nutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 357 und der Stadt Winterberg ist geregelt, daß auf Dauer diese Kfz-Wendemöglichkeit genutzt werden kann; die Zuwegung und Benutzung des lt. B-Planänderung festgelegten Wendeplatzbereiches wird als sichernde Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterberg im Grundbuch eingetragen.

Weiterhin ist von der "Bedarfsseite aus gesehen" keine aufwendige Wendeanlage für die Wohnweganlieger von wesentlicher Bedeutung, da bei den bebauten Baugrundstücken jeweils "sogenannte Bauwisch-Doppelgaragen" mit vorgelagerten Zufahrtsflächen als mögliche "Wendefläche" an dieser Sackgasse vorhanden sind und als solche auch so genutzt werden.

3. Beteiligungen

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am Poot" und die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Am Platz" werden gemeinsam in einem förmlichen Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB - ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung - durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung dieses gemeinsamen B-Planänderungsentwurfes wird für alle Bürger sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Möglichkeit eingeräumt, in der monatlichen Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorbringen zu können.

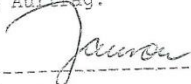
Durch Beschluß v. 23.11.1995 hat der Rat der Stadt Winterberg festgestellt, daß sich die beabsichtigten B-Planänderungen positiv auf die Planungsbaugebiete "Am Poot" und "Am Platz" auswirken, die Grundzüge der Planungen nicht berührt werden und daß die Nachbargebiete hiervon nicht betroffen werden; daher wird auf die Durchführung der frühzeitigen (vorgezogenen) Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

4. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Diese B-Planänderungen regeln planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziff. 1+2 genannten städtebaulichen Ziele (Lageverschiebung der Kfz-Wendeanlage, keine Ausbaudetailfestlegung für den Wohnweg "Am Poot"). Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in und um der Umgebung des Plangebietes wohnenden u./od. arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderungen nicht zu erwarten. Auch werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, deshalb wird keine Ausgleichsberechnung nach § 8a BNatSchG vorgenommen. Der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Range vor. Diese B-Planänderungen regeln - unter Würdigung städtebaulicher Erkenntnisse/Gründe - die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die Erschließungsanlage "Am Poot" nur nach dem tatsächlichen Bedarf und dadurch auch wohnumfeldverträglich und kostengünstig als "Wohnweg" realisiert werden kann.

Winterberg, im November 1995

Im Auftrag:



(Janson)