Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2o "Am Waltenberg" der Stadt Winterberg

1. Anlaß, Ziel und Zweck,

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für den Bereich des heilklimatischen Kurortes Winterberg -Stadtteile Winterberg, Altastenberg, Elkeringhausen- Bebauungspläne aufzustellen. Aufgrund des Anerkennungserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen v. 9.1.8o dürfen diese Stadtteile die Bezeichnung "Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort" führen. Nach dem Anerkennungserlaß ist die Stadt verpflichtet, die bebauten Ortslagen innerhalb des Kurgebietes durch Bebauungspläne planungsrechtlich abzudecken. Aber auch nach der Kurorteverordnung vom 21. Juni 1983 müssen die Gemeinden in deren Stadtgebieten anerkannte Kurgebiete liegen, diese gegen Belästigungen und Störungen und unerwünschte Entwicklungen schützen. Dieser Schutz soll in aller Regel durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfolgen.

2. Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 31.o3.1983 genehmigt und ist seit 1o.o4.1983 wirksam.
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll innerhalb der Kurgebiete die Bodennutzung so darstellen, daß die städtebauliche Weiterentwicklung im Einklang mit den Erfordernissen des Kurortes erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg hat innerhalb der Kurgebiete die Bodennutzung auf den Kurort abgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen, Sondergebiete, die der Erholung und dem Fremdenverkehr dienen, und eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete vor. Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche sieht der Bebauungsplanentwurf ein Mischgebiet vor. Der Bebauungsplanentwurf kann somit als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

/2

3. Einflüsse übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 27.03.1979 ist Winterberg als Mittelzentrum (25.000 bis 50.000 EW); im LEP III als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (Nr. 17) ausgewieser. Desweiteren ist Winterberg anerkannter "Heilklimatischer Kurort". Die Belange des Kurortegesetzes (KOG) vom 08.01.1975 und der Kurorteverordnung (KOVO) vom 21.06.1983 sind zu berücksichtigen.
Die landesplanerischen Ziele (GEP-Hochsauerlandkreis) sind Grundlage für diesen Bebauungsplan. Der B-Plan Nr. 20 "Am Waltenberg" deckt sich mit den Zielvorstellungen des wirksamen F-Planes. Der Bebauungsplanentwurf stimmt insbesondere wegen der vorgesehenen Sondergebiete mit der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung überein.
Mit Erlaß vom 20.11.1978 hat der Bundesminister für Verkehr, im Einvernehmen mit den an der Raumordnung zu beteiligender Bundesministerien und im Benehmen mit der Landesplanungsbehörde, die Trassenführungen der B 236 neu und B 480 neu im Kernbereich Winterberg, gem. § 16 FStrG zugestimmt. Diese Trassierungen sind somit im GEP, im F-Plan und B-Plänen übernommen bzw. zu übernehmen. Die Neutrassierung der B 236 ist im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem LSBA-Meschede im B-Planentwurf bereits berücksichtigt.

4. Verfahren

Bürgerbeteiligung

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" fand die dazu erforderliche Bürgerversammlung im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens nach § 2a (2) BBauG am 19.05.1980 in der Stadthalle in Winterberg statt.

/ 3

Veränderungssperre

In der Sitzung am 24.01.1980 hat der Rat der Stadt Winterberg zur Sicherung der Bauleitplanung die Anordnung einer Veränderungssperre nach § 14 BBauG für den Bereich des B-Planes Nr. 20 "Am Waltenberg" beschlossen, die am 25.03. 1980 rechtskräftig geworden ist, die beschlossene Verlängerung ist im September 1983 abgelaufen. Bisher sind keine Baugesuche in diesem Plangebiet zurückgestellt oder abgelehnt worden, so daß städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sich bisher nicht abgezeichnet haben.

5. Darlegung und Planung

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine Bestandsaufnahme zugrunde. Aus der Bestandsaufnahme sind insbesondere folgende Festsetzungen entwickelt worden: Die Arten der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Verkehrsflächen.

Nördlich der Feststraße und südlich des Prozessionsweges wird die vorhandene Bebauung eindeutig durch freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Es ist daher vorgesehen, dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit den allgemeiner Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Nur ausnahmsweise sind in diesem Gebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Es soll dadurch im Einzelfall die Möglichkeit gegeben werden, kleine Pensionen zu betreiben. Damit der Charakter des Gebietes auch zukünftig gewahrt bleibt ist vorgesehen, daß in diesem Gebiet nur Wohngebäude zugelassen werden mit nicht mehr als 2 Wohnungen. Aus der vorhandenen Situation sind daher 2 Sondergebiete für den Fremdenverkehr im Entwurf vorgesehen. Die Sondergebiete für den Fremdenverkehr sind voll bebaute Gebiete. Die bebauten Grundstücke dienen in diesen Gebieten der Unterbringung von Ferien- und Wochenendwohnungen sowie Dienstleistungsbetrieben des Gaststätten- u. Beherbergungsgewerbes. Daher ist auch beabsichtigt, das Gebiet entsprechend auszuweisen und die Zulässigkeiten so festzusetzen, daß sie mit der

/4

vorhandenen Bebauung übereinstimmen. In dem vorgesehenen Sondergebiet für den Fremdenverkehr SO 2 wird auf einem Grundstück eine Tankstelle mit Kraftfahrzeugpflegedienst betrieben. Diese Einrichtung soll auch in Zukunft ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig werden. Die Waltenbergstraße wird, auch, nachdem die Bundesstraße in der Neutrassierung fertiggestellt sein wird, für den Kraftfahrzeugverkehr eine erhöhte Bedeutung erhalten. Sie kann als sogenannte Ausfallstraße angesehen werden. Es wird daher für richtig gehalten, daß an dieser Straße in begrenzten Bereichen Takstellen zulässig sein sollen. Denn an der freien Strecke der zukünftigen Bundesstraße werden keine Tankstellen zugelassen werden. Die Stadt muß daher Vorsorge betreiben, daß an ihren Stadtstraßen die den Verkehr direkt auf die Bundesstraßen leiten, Tankstellen für die Versorgung eingerichtet werden. Das Mischgebiet, unmittelbar an der neu vorgesehenen Trasse der B 236/480 und dem Knotenpunktsbereich Waltenbergstraße - Schnellgebiet und Waltenbergstraße - der Bundesstraße B 236/480 liegt, sind in diesem Gebiet nur Vorhaben zulässig, die mit der Geräuschemission des Straßenverkehrs vereinbar sind. Daher sollen in diesem Gebiet Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise Zulässigkeit bedeutet im Bebauungsplan, daß zu dem ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, wenn die Genehmigung beantragt wird, daß Einvernehmen nach § 36 BBauG durch die Stadt erforderlich wird. Die Stadt wird das Einvernehmen zu Wohngebäuden oder Wohnungen nur herstellen, wenn die Lage auf dem Baugrundstück und die Grundrißgestaltung so beantragt werden, daß erkennbar ist, daß das zukünftige Wohnen auf dem Grundstück durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das vorgesehene Mischgebiet soll insbesondere dazu dienen, daß hier Einrichtungen entstehen - Läden und Dienstleistungsbetriebe -, die die angrenzenden Sport- und Erholungsflächen versorgen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Gebiete in ihrer baulichen Ausnutzung nicht stärker

/5

verdichtet werden, damit die zukünftige städtebauliche Entwicklun g nicht dem anerkannten Kurort entgegenwirkt. Auch die vorgesehenen Festsetzungen für die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind aus der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Diese Festsetzungen soll ebenfalls verhindern, daß die zukünftige baulich Entwicklung andere städtische Strukturen entstehen läßt.

Die Verkehrsflächen sollen bis auf wenige Ausnahmen so festgesetzt werden, wie ihr Zustand z.Z. besteht. Die Verkehrsfläche der Waltenbergstraße ist daher im Entwurf so aufgenommen, wie der Zustand nach dem Ausbau vorliegt. Da beim Ausbau auch für die einzelnen Grundstücke die Zufahrten angelegt worden sind, sind entlang der Waltenbergstraße die Zufahrten beabsichtigt festzusetzen. Danach dürfen zusätzliche Zufahrten zu den Grundstücken nicht angelegt werden. Wenn keine zusätzlichen Zufahrten zulässig sind, wird erreicht, daß die angelegten parallelen Parkstreifen entlang der Waltenbergstraße als solche auf die Dauer durch die Allgemeinheit genutzt werden können. Der noch nicht ausgebaute Bereich des Knotenpunktes Waltenbergstraße/neue Trasse/Bundesstraße B 236/480 ist nicht im Plangebiet einbezogen worden. Für diesen Knotenpunktsbereich und der gesamten Neutrassierung der Bundesstraße wird ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz durchgeführt. Die Einbeziehung dieses Knotenpunktsbereiches in das Bebauungsplangebiet ist nicht erforderlich, weil alle Baugrundstücke außerhalb des Knotenpunktsbereichs in Zukunft durch Stadtstraßen erschlossen werden.

Der Herrloh- und Prozessionsweg sind als sog. Mischfläche vorgesehen. Dies bedeutet, daß für den Autofahrer und Fußgänger die gleiche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Es erfolgt keine Trennung zwischen Fahrbahn und Bürgersteigen. Denn beide Straßen haben nur eine geringe Verkehrsbedeutung und können daher unbedenklich in der vorgesehener Form festgesetzt werden. Die Stadt wird diese Flächen bei einem späteren Neuausbau so ausbauen, daß durch Bepflanzung Verkehrsbehinderungen für das Kraftfahrzeug eingebaut werden. Die Bepflanzung als Verkehrsbehinderung wird dazu dienen, daß eine größere Sicherheit für den Fußgänger auf der Verkehrsfläche gegeben sein wird. Die Anpflanzung wird aber auch das Straßenbild in seiner Gestaltung anheben.

/6

Im Westen des Plangebietes sind für die Bedienung des angrenzenden Skigebietes öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie werden bereits heute als Parkflächen benutzt. Der öffentliche Parkplatz an der Waltenbergstraße ist vor 3 Jahren ausgebaut worden und ist ebenfalls vorgesehen als solchen festzusetzen. Im Plangebiet grenzen 2 vorgesehene Baugrundstücke nicht unmittelbar an eine öffentliche Ersc hließungsfläche an. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplanentwurf von der Feldstraße zu den vorgenannten Grundstücken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtig gelegenen Grundstücke vor.

Im Nordosten des Plangebietes, am Prozessionsweg, und an der Feldstraße ist der größte Teil der ausgebauten Grünfläche als private Parkanlage im Entwurf aufgenommen. Damit der dort vorhandene Bachlauf stets als offenes Gewässer erhalten bleibt, ist dieser Bachlauf innerhalb der Grünfläche als Wasserfläche vorgesehen festzusetzen. Die vorhandenen Wege innerhalb der Grünfläche und der sonstige Ausbau ist nicht im Entwurf dargestellt, denn es ist nicht beabsichtigt, diese festzusetzen, da sie, falls erforderlich, geändert werden können. Eine Änderung wird nämlich dann erforderlich, wenn Teilflächen, wie im Entwurf vorgesehen, bebaut werden. Im Beteiligungsverfahren wünschen nämlich die Grundstückseigentümer, Teilflächen als Bauland ausgewiesen zu bekommen. Nur unter dieser Voraussetzung sind sie bereit, auch in Zukunft ihre ausgebauten Parkflächen für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Die Bebauung der Flurstücke Nr. 119, 134, 133, 135 und 136 ist städtebaulich ein wertvolles Grundstück, da es mit interessanten Vorhaben bebaut ist und durch die parkmäßig angelegte Freifläche besonders zur Geltung kommt. Hierbei bildet der alte Baumbestand und die angelegten Wasserflächen besondere Beachtung. Es ist daher vorgesehen, die Freiflächen als private Parkanlage auszuweisen. Um das Ortsbild gegenüber der neuen Trasse der Bundesstraße 236/480 im Westen abzugrenzen, ist entlang der Trasse und dem Knotenpunktsbereich ein Streifen von ca. 10 m

/7

als Fläche für Pflichtpflanzungen vorgesehen. Um ein landschaftsgerechtes Ortsbild zu erreichen, sind daher nur standortgemäße Baum- und Straucharten für die Pflichtpflanzungen vorgesehen. Das vorhandene Ortsbild soll auch bei einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung nicht verändert werden. Es sind daher im Entwurf des Bebauungsplanes auch Gestaltungsvorschriften gem. § 103 für die zulässigen Gebäude vorgesehen. Im Anerkennungserlaß für das Kurgebiet der Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen ist die Auflage enthalten, daß die vorhandene Kraftfahrzeugwerkstatt Müller (Waltenbergstraße) durch Verlagerung bzw. Stilllegung aufzugeben ist. Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind Kraftfahrzeugwerkstätten im Plangebiet nicht mehr zulässig. Der Betrieb Müller wird seit 1983 nur noch als Tankstelle und Kfz-Pflegedienst betrieben.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich:

7. Kostenschätzung

a) Verkehrsflächen

Fußwege; rd. 5o m b = 3 m			
= 15o m² a = 13o,-- DM	= rd.	2o.ooo,-- DM	
Fahrbahn (Werdeplatz)			
ca. 4oo m² x 15o,-- DM	=	6o.ooo,-- DM	
Parkplätze			
ca.12oo m² x 8o,-- DM	= rd.	96.ooo,-- DM	
Summe:		176,ooo,-- DM	

c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, neu auch Gas, Müll) ist sichergestellt. Die Gasversorgungsleitungen im Norden des Plangebietes sind noch nicht verlegt. Der Zentralentwässerungsplan des Stadtteiles Winterberg wird z.Z. überarbeitet und neu aufgestellt.

/8

Die tatsächlich entstehenden Bau- bzw. Erschließungskosten werden nach dem bestehenden Ortsrecht -KAG - abgerechnet. Hiernach hat die Gemeinde zur Zeit 5o % der anfallenden Kosten zu tragen.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2o "Am Waltenberg" hat bereits in der Zeit vom o1.o6.1981 bis o1.o7.1981 gem. § 2a Abs. 6 BBauG zu jedermanns Einsicht offengelegen. Zu diesem Offenlegungsentwurf wurden von beteiligten Grundstückseigentümern Anregungen und Bedenken vorgebracht, denen bei der Auswertung und Abwägung überwiegend stattgegeben wurde. Darüber hinaus ist inzwischen die neue Kurorteverordnung (KOVO) vom 21.o6.1983 in Kraft getreten. Hieraus resultierend ist die Überarbeitung des B-Planentwurfes erforderlich geworden.

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2o "Am Waltenberg" der Stadt Winterberg hat der Rat in seiner Sitzung am 2o.1o.1983 beschlossen.

Winterberg, im Oktober 1983

Hochsauerlandkreis
-Planungsamt-

Stadt Winterberg
- Der Stadtdirektor -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2o "Am Waltenberg" der Stadt Winterberg und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Ratssitzung am 2o.1o.1983 zu Grunde.

Winterberg, den 25. Oktober 1983

STADT WINTERBERG

Stadtdirektor
I.A.: Jansen

/9

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2o "Am Waltenberg" der Stadt Winterberg mit dem Planentwurf während der Offenlegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom..21.11.1983....bis..21..12..1983.....zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Winterberg, den...22. Dez....1983

STA WINTERBERG

Der Stadtdirektor
i.A.: