

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "An der Fohre" der Stadt Winterberg
in Niedersfeld

Der Rat der Stadt Winterberg hat die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, der ansässigen Wohnbevölkerung im Stadtteil Niedersfeld geeignetes Bauland zur Verfügung zu stellen und für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich Ortsrecht zu schaffen. Obwohl in dem letzten Jahrzehnt im Stadtteil Niedersfeld größere Flächen erschlossenen Baulandes zur Verfügung standen, konnte die ansässige bauwillige Bevölkerung wegen der großen Nachfrage an Baugrundstücken auswärtiger Bevölkerungskreise und dadurch bedingten hohen Bodenpreise keine Grundstücke zum Zwecke der Bebauung für Einfamilienhäuser erworben werden. Für die ansässige Bevölkerung sind die Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke zu hoch. Die Höhe der Bodenpreise ist zum großen Teil dadurch bestimmt worden, daß das örtliche Planungsrecht in den Bebauungsplänen nicht die Wohnungen für Wohngebäude auf zwei eingeschränkt hat. Für die ansässige Bevölkerung mit Durchschnittseinkommen können die hohen Bodenpreise für den Erwerb eines Einfamilienhausgrundstückes nicht aufgebracht werden. Durch diese Tatsache ist die Nachfrage an Baugrundstücken für nur Einfamilienhäuser mit vertretbaren Bodenpreisen sehr hoch. Da viele ansässige Bauwillige bereits mehrere Jahre auf ein Angebot von Baugrundstücken warten, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes für das stadteigene Grundstück als besonders dringlich angesehen. Die Stadt wird, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, die Baugrundstücke zu vertretbaren Preisen nur an ortsansässige Bauwillige veräußern. Eine Neuordnung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird der Bebauungsplan auch Grundlage der städtischen Erschließungsmaßnahmen sein. Durch den Bebauungsplan werden ca. 1,6 ha Bauland für 15 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. Es kann angenommen werden, daß insgesamt ca. 20 Wohnungen innerhalb des Plangebietes zusätzlich entstehen werden. Dies bedeutet, daß die Einwohnerdichte/ha bei voller Bebauung 35 - 40 Einwohner betragen wird. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes. Die Plangebietsfläche ist z.Z. im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stadt hat jedoch beschlossen, im parallelen Änderungsverfahren den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, daß die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Bezirksplanungsbehörde hat ver-

. . .

fügt, daß im Grundsatz die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet vor. Nach wirksamer Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung an. Im Westen und teilweise im Norden liegen dem Plangebiet forstwirtschaftlich genutzte Flächen gegenüber. Die übrigen angrenzenden Flächen werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Wegen der angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Abstände zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf 30 Meter vorgesehen worden. Dadurch bedingt werden zum Wald hin große Baugrundstücke entstehen. Als Ausgleichsmaßnahme für die Ausweisung als Bauland ist vorgesehen, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Maßnahme ist mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt. Im Beteiligungsverfahren nach § 2 (5) BBauG hat das Forstamt die Art der Bepflanzung und die standortgerechten Bäume und Sträucher - wie im Offenlegungsentwurf vorgesehen - vorgeschlagen. Die Fläche wird im Stadteigentum verbleiben.

Das städtische Grundstück - hierzu zählt nicht das Grundstück der Flurstücks-Nr. 241 - hat eine Entfernung zur vorhandenen gewerblich genutzten Fläche von 100 Meter. Die Entfernung zu dem ausgewiesenen Gewerbebetrieb in südlicher Richtung beträgt 200 Meter. Durch ein Gutachten, das die Stadt in Auftrag gegeben hat, ist nachgewiesen, daß die Emissionen die zulässigen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten. Hierin einbezogen ist aber nicht das Grundstück Flurstücks-Nr. 241.

Der Entwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen gewählt worden, weil ein allgemeines Wohngebiet sich in die umgebende Bebauung besser einfügt. Außerdem ist wegen des in der Nähe liegenden gewerblichen Betriebes ein störungsfreies Wohnen nicht in vollem Umfange möglich. Auch sollen ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingerichtet werden können. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll gegeben werden.

weil beabsichtigt ist, im Stadtteil Niedersfeld weiterhin den Fremdenverkehr zusätzlich zu fördern. Insbesondere soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß die zukünftigen Grundstückseigentümer im Nebenerwerb Pensionen einrichten können. Bei der Entscheidung über den vorgesehenen Ausnahmefall soll die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhandene Bebauung einbezogen werden. Bei kleineren Beherbergungsbetrieben dürften keine Bedenken auftreten. Größere Betriebe müßten sich in die Umgebung einfügen und von der Verkehrserschließung vertretbar sein.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstgrenze festzusetzen. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß oder das Hanggeschoß im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoß sein darf. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes in das typische angrenzende Ortsbild des Stadtteiles Niedersfeld einfügen, wird die Stadt Winterberg für das Plangebiet durch eine Ortssatzung Gestaltungsvorschriften erlassen. Durch die Festsetzung der Gestaltungssatzungen sollen für die Gebäudeform die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung heimische Baustoffe festgelegt werden. Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetypes gehört die Dachform, die Dachflächenneigung, die Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. So wird z.B. durch die Festlegung der traufenseitigen Wandhöhen erreicht, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Wird nämlich eine derartige Festsetzung in der Gestaltungssatzung nicht getroffen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen und im Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch traufenseitige Wandhöhen wird die äußere Proportion des Gebäudes erheblich beeinflußt. Wenn Vorhaben in ihrer äußeren Proportion und in der Dachform stark vom Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes bei. Ein gut gestaltetes Orts- und Straßenbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben entsprechend den vorgesehenen Gestaltungsvorschriften dazu beitragen. Es wird daher für erforderlich gehalten, die in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Nach der Gestaltungssatzung sind für das Plangebiet nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 ° zulässig. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzung kann

. . .

das Dachgeschoß im planungsrechtlichen Sinne als Vollgeschoß gewertet werden. Aus diesem Grunde würde die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Gebäude mit zwei Vollgeschossen fügen sich unter der Voraussetzung der Gestaltungsvorschrift ordnungsgemäß in das typische Ortsbild ein.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind gegenüber den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung reduziert worden. Die Reduzierung ist für Teilbereiche unterschiedlich gewählt worden. Sie richtet sich nach den vorgesehenen Grundstücksgröße und den im Entwurf vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen für die späteren Baugrundstücke. Sie sind aber auch im Hinblick darauf reduziert worden, daß vorgesehen ist, im größten Teil des Plangebietes - stadteigenes Grundstück - nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zuzulassen.

Der Entwurf sieht vor, daß in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden sollen. In der Regel wird von der einheimischen Bevölkerung zwar das freistehende Einfamilienhaus bevorzugt, jedoch kann im Bereich westlich der Erschließungsstraße - durch die starke Hanglage bedingt - bei einer Überbauung der im Entwurf empfohlenen Garagenanordnung zwischen den Wohngebäuden zu Wohnzwecken, baurechtlich gesehen das Doppelhaus entstehen. Diese Doppelhausbebauung dürfte jedoch auch in diesem Bereich nur die Ausnahme bilden, zumal in der weiteren Umgebung dieses Teilbereichs des Stadtteils - ebenfalls in starker Hanglage - weder das Doppelhaus noch die Hausgruppe vorhanden ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allseitig begrenzt und westlich der Erschließungsstraße in versetzter Form angeordnet. Durch diese Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll der Wohnfriede auf den späteren Baugrundstücken erhöht werden. Sie sind daher so ausgerichtet, daß im Süden der späteren Vorhaben Wohngärten eingerichtet werden können. Durch diese versetzte Form der überbaubaren Grundstücksflächen

und durch die empfohlene Stellung der Gebäude wird erreicht, daß ein interessantes vielseitiges Straßen- und Ortsbild entsteht.

Das Plangebiet soll durch die im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächen von der Straße "Lange Fohre" erschlossen werden. Das Längsgefälle der durchgehenden Erschließungsstraße wird nur im Anbindungsbereich bei ca. 8 % liegen. Die parallel zum Hang verlaufende Erschließungsfläche wird nur ein Längsgefälle von ca. 2 % bzw. 1 % erhalten. Die vorgesehenen Erschließungsanlagen sollen als sogenannte Mischflächen ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Für den kurzfristigen Besucher im Plangebiet sind keine vom Straßenraum abgesonderten Parkflächen eingeplant. Dies wird nicht für erforderlich gehalten, weil die durchgehende Erschließungsstraße einen Querschnitt von 6,0 bzw. 5,5 m erhalten wird. Dieser Querschnitt erlaubt es, daß für kurzfristige Besucher Wagen abgestellt werden. Bei dem Ausbau der Erschließungsstraße werden hierfür Markierungen vorgesehen und entsprechende Bäume angepflanzt. Hierdurch werden Gefahren, die durch den Kraftfahrzeugverkehr auftreten können, erheblich abgemindert. Für die Grundstücke, die an den Stichwegen liegen, wird es erforderlich, daß die Müllbehälter für das Einsammeln des Mülls im Bereich der durchgehenden Erschließungsstraße abgestellt werden können. Entsprechende Flächen hierfür sind im Entwurf vorgesehen.

Um die Kosten für die Entwässerungskanäle im günstigen Rahmen zu halten, sind im Entwurf Leitungsrechte zugunsten der Stadt vorgesehen. Falls die Kanäle nicht in den vorgesehenen Flächen der Leitungsrechte zu liegen kämen, müßte der Kanal in der Erschließungsstraße mehrere Meter tief eingegraben werden, um das Untergeschoß der zukünftigen

Gebäude noch zu entwässern.

Um sicherzugehen, daß die späteren Grundstückseigentümer die Grundstücke zur freien Landschaft anpflanzen, sind Pflanzflächen entlang der Grundstücke vorgesehen, die von landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzten werden. Diese Festsetzung wird sicherstellen, daß ein befriedigender Übergang vom zukünftigen Wohngebiet zur freien Landschaft entsteht.

Im Interesse von Bodendenkmälern ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden. Danach soll bei der Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich bei der Stadt oder dem Westfälischen Museum für Archäologie Anzeige erstattet werden.

Weil innerhalb des Plangebietes keine Gebäude vorhanden sind, war es nicht erforderlich, Rücksicht auf Baudenkmäler zu nehmen.

Gemäß § 46 Landesforstgesetz dürfen Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden, wenn der Abstand zum Wald weniger als 100 m beträgt. Das Forstamt hat daher die Anregung gegeben, im Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, der beschreibt, unter welcher

Voraussetzung die Genehmigung der Forstbehörde in Aussicht gestellt wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Offenlegungsentwurf durch Ratsbeschluß aufgenommen worden. Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Wasserversorgung wird somit durch die städtischen Wasserversorgungseinrichtungen sichergestellt. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird über vorhandene Kanäle der Ruhrverbandskläranlage unterhalb Niedersfeld zugeführt. Mit elektrischer Energie werden die Haushalte durch die VEW versorgt. Im Plangebiet ist eine Versorgungsfläche für eine Ortsnetzstation nicht vorgesehen. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. An der im Stadtgebiet vorhandenen Umschlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtgebiet noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Für die Grundstückseigentümer der Stadt Winterberg besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen 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 unterhalten. Im Stadtteil Züschen "Gebiet Täler" und im Stadtteil Winterberg "Bodensee" werden zur Kultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt, Beide Rekultivierungsmaßnahmen sind ebenfalls genehmigt.

Die Stadt beabsichtigt, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, das Plangebiet sofort zu erschließen. An Erschließungskosten werden insgesamt voraussichtlich entstehen:

- Straßenausbaukosten: 180 000,- + 17 000,- Straßenbeleucht.
- Straßenversorgungsleitungen: ?
- Anlagen der Wasserversorgung: 25 000,-
- Anlagen der Wasserbeseitigung: 30 000,-

(25 81