

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Grün- und Erholungsanlage" der Stadt Winterberg
- Ortsteil Elkeringhausen

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 den Bebauungsplan neu aufzustellen. Die Neuaufstellung des seit dem 21.4.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erforderlich, weil die Grünfläche in vielen Einzelheiten nicht nach dem Bebauungsplan ausgebaut worden ist. Der jetzt vorhandene Zustand im Umfang wie im Ausbau soll planungsrechtlich erfaßt und festgelegt werden. Auch in den übrigen Bereichen sind aus der Bevölkerung Änderungswünsche beantragt worden. Diese Änderungswünsche sollen, soweit sie städtebaulich vertretbar sind, planungsrechtlich erfaßt werden.

Mit Erlaß vom 9.1.1980 hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen das Kurgebiet für die Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen anerkannt. Diese Stadtteile dürften 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 7. Juni 1983 müssen die Gemeinden, in deren Stadtgebieten anerkannte Kurorte liegen, diese gegen Belästigungen und Störungen und unerwünschte Entwicklungen schützen. Dieser Schutz soll in aller Regel durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfolgen. Auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll innerhalb der Kurgebiet die Bodennutzung so darstellen, daß die städtebauliche Weiterentwicklung im Einklang mit den Erfordernissen des Kurortes erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg hat innerhalb dieser Kurgebiete die Bodennutzung auf den Kurort abgestellt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Dorfgebiete, Grünflächen sowie die forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan soll diese Bodennutzung entsprechend festsetzen. Der Entwurf sieht daher allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft vor. Somit ist der Bebauungsplanentwurf ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, für den heilklimatischen Kurort Winterberg innerhalb des Kurggebietes die zukünftige städtebauliche Entwicklung ortsrechtlich zu regeln, damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur Vorhaben zugelassen werden dürfen, die im Einklang mit dem Kurort stehen. Daher sind die im Entwurf vorgesehenen allgemeinen Wohn- und Dorfgebiete gegenüber der Baunutzungsverordnung in ihren Nutzungsarten eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten sind als nicht zulässig vorgesehen:

sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und
Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zur Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

In den Dorfgebieten sollen nicht zugelassen werden:

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
Gartenbaubetriebe und
Tankstellen.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

Da die zukünftige städtebauliche Nutzung der Grundstücke im Stadtteil Elkeringhausen stark auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sein soll, sieht der Bebauungsplanentwurf für die allgemeinen Wohngebiete vor, daß gegenüber der Baunutzungsverordnung Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zugelassen werden sollen. Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entspricht auch der vorhandenen Bebauung.

Für alle Baugebiete sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und gibt die Gewähr, daß nur Vorhaben entstehen, die das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigen. Als Grund- und Geschoßflächenzahl sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Für das Einfamilienhaus werden die Höchstgrenzen nicht erforderlich; bei anderen Vorhaben, wie Schank- und Speisewirtschaften oder bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wird im Einzelfall die Verwirklichung der Vorhaben

...

bei den dort vorhandenen Grundstückszuschnitten nur möglich sein bei der Ausnutzung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

Damit der dörfliche Charakter erhalten bleibt, sollen in der offenen Bauweise keine Hausreihen entstehen, sondern nur Einzel- und Doppelhäuser. Daher ist die vorgesehene offene Bauweise für alle Baugebiete eingeschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der vorhandenen Bebauung auch auf den noch nicht bebauten Grundstücken vorgesehen. Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen lassen unterschiedliche Gebäudestellungen zu, so daß die vorhandene baulich stark gegliederte Ortsgestaltung entsprechend weiterentwickelt werden kann.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden die Kirche und die Schützenhalle. Die Flächen hierfür sind im Entwurf für diese Anlagen vorgesehen. Für das Haus des Gastes ist eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, und zwar unmittelbar an der Periferie des Kurgebietes. Der Standort des Haus des Gastes wird als ideal angesehen, weil er günstig zum Kurort und zur Ortsmitte liegt und außerdem von der Kreisstraße gut sichtbar und daher leicht auffindbar ist.

Bis auf die Anliegerstraße "Am Grimmen" -in die Kreisstraße 50 einmündend- sind alle vorhandenen Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Abgrenzung im Plan vorgesehen festzusetzen. Für die vorhandene und zusätzlich vorgesehene Bebauung reichen diese Anlagen aus.

Für den Knotenpunktbereich K 50/Straße "Am Grimmen" sieht der Bebauungsplanentwurf eine rechtwinklige Einmündung in die Kreisstraße vor. Durch eine solche Festsetzung soll gegenüber der jetzigen sehr breiten und schiefwinkligen Einmündung im Kurvenbereich der K 50 eine verkehrsgerechte Einordnung in die weiterführende Straße erreicht werden.

Die Straße "Am Langenacker" wird in ihrer Weiterführung durch den Bebauungsplan "Platte Süd" erfaßt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Platte Süd" ist die Straße "Am Langenacker" ingenieurmäßig untersucht und trassiert worden. Die Trassierungsergebnisse sind in diesem Entwurf für den Teilabschnitt des Geltungsbereiches aufgenommen.

...

Die Kreisstraße ist bis auf den näheren Bereich der Kirche in ihrer gesamten Länge vor Jahren neu ausgebaut worden. Zwischen der ehemaligen Kreisstraße und der neu ausgebauten Kreisstraßenflächen sind Freiflächen übrig geblieben. Diese Freiflächen sind als Straßenbegleitgrün im Entwurf vorgesehen. Die Grünfläche soll dazu dienen, das Ortsbild mit den vorhandenen Einzellaubbäumen zu bereichern. An der Stelle, wo es die Freifläche in ihrer Breite zuließ, ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Die alte Kreisstraße dient der vorhandenen Bebauung als Erschließungsstraße. Diese Erschließungsstraße wie auch die sonstigen Wohnwege sollen bei einem erneuten Ausbau als Mischfläche ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß Fahrbahn und Bürgersteig nicht mehr getrennt werden.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind Sichtdreiecke -außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegend- in den Einmündungsbereichen vorgesehen festzusetzen.

Im Plangebiet liegt der vorhandene ausgebaut Kurpark. Innerhalb dieses Kurparkes befindet sich ein Kinderspielfeld und ein Trimpfad -im südlichen Bereich-; sowie ein Minigolfplatz südlich des Fußweges "Am See". Ein künstlich angelegtes Gewässer im Norden des Kurparkes liegend soll den Freizeitwert im Ort erhöhen. Im Bebauungsplanentwurf ist der Kurpark als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- aufgenommen worden.

Da zwischen vorhandener Bebauung und dem ausgebauten Kurpark noch Freiflächen liegen, die auf die Dauer weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzt werden können, ist diese Fläche im Südosten des Plangebietes als private Grünfläche -Parkanlage- vorgesehen auszuweisen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind als Wasserfläche im Entwurf vorgesehen. Sie sind aufgenommen, weil sie als belebende Elemente im Ortsbild positiv wirken. Die Erhaltung wird daher als wesentlich angesehen.

Im Westen des Plangebietes ist die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz- entlang des dort vorhandenen Bachlaufes mit Pflichtpflanzungen versehen. Dadurch soll erreicht werden, daß dieses Gewässer auf die Dauer durch Bäume und Sträucher eingegrünt bleibt, um mit dem vorhandenen beidseitigen Bewuchs entlang des Gewässers am Ortseingang ein vielseitiges Landschaftsbild zu erhalten.

...

Um den Stadtteil Elkeringhausen in seiner dörflichen Einheit zu erhalten, sieht der Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften für die zukünftigen Gebäude vor. Die Gestaltungsvorschriften sind ausgerichtet auf die historisch vorhandene Bauweise. Daher sollen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50 ° zugelassen werden. Das Satteldach mit den vorgenannten Dachneigungen entspricht der historischen sauerländischen Bauweise. Im Interesse des gesamten Ortsbildes wird es für richtig gehalten, daß nur die vorgenannten Dächer zur Ausführung kommen; denn in Fremdenverkehrsorten ist eine hervorragende Ortsgestaltung äußerst werbewirksam im Bereich des Fremdenverkehrs. Auch die anderen im Entwurf vorgesehenen Gestaltungsvorschriften zielen auf diese Richtung hin. Deshalb sind auch die Baustoffe, die im Sauerland als ortsüblich gelten, vorgeschrieben. Dies trifft für die Dachflächen wie auch für die äußeren Wandflächen zu.

Im gesamten Stadtteil wird die Wasserversorgung durch das städt. Wasserwerk sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist vorhanden und reicht in der Leistungsfähigkeit aus.

Das Leitungsnetz der Stromversorgung ist ebenfalls vorhanden und reicht für die Stromversorgung durch die VEW aus.

Alle anfallenden Schmutzwässer aus dem Stadtteil werden in die vorhandene Kläranlage der Stadt Winterberg für die Reinigung abgeleitet. Die Kläranlage liegt im Stadtteil Elkeringhausen. Der Hausmüll wird durch die Stadt wöchentlich eingesammelt und an der Umschlagstation in der Stadt Winterberg dem Hochsauerlandkreis übergeben.

Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und ihren angrenzenden Gebieten noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Für die Stadt Winterberg besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub wie 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 (MHI), Frankfurt (Winterberg-Hildfeld) unterhalten. Im Stadtteil Winterberg wird durch Rekultivierung erheblicher Aushub benötigt. Diese Rekultivierungsmaßnahme, in unmittelbarer Nähe des Stadtteils Elkeringhausen, ist ebenfalls genehmigt worden.

Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege wird auf folgendes hingewiesen :

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG)."

Winterberg, im April 1983
Meschede

STADT WINTERBERG
- BAUAMT -

Planbearbeitung :
HOCHSAUERLANDKREIS
- PLANUNGSAMT -

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Grün- und Erholungsanlage" der Stadt Winterberg, Stadtteil Elkeringhausen, und lag der Beschlußfassung zur Offenlegung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der Ratssitzung vom 28.04.1983 zu Grunde.

Winterberg, den 18.04.1984



Der Stadtdirektor
I.A.:

Janson

Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Grün- und Erholungsanlage" der Stadt Winterberg, Stadtteil Elkeringhausen, während der Offenlegung nach § 2a Abs.6 BBauG zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom bis öffentlich aus.

Winterberg, den1984

Der Stadtdirektor
I.A.: