

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hinter der Hardt" im Stadtteil Züschen,
Stadt Winterberg

- Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis/Gliederung

Seite

1. <u>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</u>	
1.1 Aufstellungsbeschluß räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß	2
1.3 Flächennutzungsplan -wirksam seit 10.04.1983-	2
1.4 Landschaftsplan -	3
1.5 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	3
1.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	3
1.6 Verfahrensablauf/-stand, Rechtsgrundlagen	3
2. <u>Festsetzungen im Bebauungsplan</u>	
2.1 Art der baulichen Nutzung	
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
2.1.2 Ausnahmeregelung	5
2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	6
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	6
2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)	7
2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (WH-Z)	7
2.2.5 Bauweise	7
2.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.3 Erschließung	
2.3.1 Verkehrsflächen-/Straßen- und Wegenetz	8
2.3.2 Ruhender Verkehr/öffentliche Parkplätze	9
2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen	9
2.4 Freiraumgestaltung	
2.4.1 Öffentliche Grünflächen	10
2.4.2 Private Grünflächen u. Wasserflächen	10
2.5 Eingriff in Natur und Landschaft	11
2.5.1 Niederschlagswasser	
3. <u>Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung</u>	
3.1 Bodenordnung	11
3.2 Ver- und Entsorgung/Altlasten	12
3.3 Erschließungskosten (Schätzung)	13
3.4 Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete	13
3.5 Vorhandene Infrastruktur	13
3.8 Auswirkungen der Planung auf Belange von Betroffenen	13
4. <u>Hinweise und nachrichtliche Übernahme</u>	
4.1 Hinweise	14
4.2 Örtliche Bauvorschriften	14

Anlagen:

- Anlage 1 - Flächennutzungsplan/Ausschnitt M. 1:10.000
- Anlage 2 - Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht
- Anlage 3 - Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht

(1995)

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 20.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 8 "Hinter der Hardt" im Stadtteil Züschen beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 4,4 ha großen Plangebietes liegt in nordöstlicher Randlage des bebauten Stadtteiles Züschen. Die Grenzen des B-Plangebietes sind, nach den Entwurfsberatungen der städtischen Kommission vom 03.09. und 19.09.1991, vom 01.09. und 17.09.1992, 04.04.1995/1.06.1995, vom 07.05. und 23.05.1996 sowie vom 29.08.1996 und vom 8.08.1997 im B-Planentwurf entsprechend eingezeichnet bzw. dargestellt (siehe Titelblatt - Grundkartenausschnitt M. 1:5.000) mit Angrenzung der Lage des Plangebietes.

1.2 Derzeitige Situation, Planungsanlaß und Planungsziel

Im Baugebiet "Hinter der Hardt" sind etwa 1/3 der Baugrundstücke (14 Einzelwohnhäuser und Beherbergungsbetrieb - Flurstück Nr. 396 -) bebaut. Auf dem jetzigen Flurstück Nr. 468 (Ecke Schützenstraße/Hinter der Hardt) stand bis etwa 1989/90 ein kleinerer metallverarbeitender Betrieb (Fa. Großmann), der seit Jahren seine Betriebsstätte verlagert und die Fabrikationshalle abgebaut hat. Der gesamte Baugebietsbereich ist verkehrsflächenmäßig unzureichend erschlossen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da in Züschen, aufgrund der Wohnungsbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung - vornehmlich "Junge Familien" -, seit Jahren Bedarf und Nachfrage nach baureifen Grundstücken zur Errichtung der hier bevorzugten bestehenden Einfamilienhäuser besteht, hat der Rat der Stadt Winterberg die Aufstellung dieses B-Planes beschlossen. Durch diese B-Planaufstellung werden die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Weiterentwicklung, sowie ortsrechtliche Regelungen (Orts- und Straßenbildgestaltung) für eine weitere Wohnhausbebauung - vornehmlich Eigenheime - im Stadtteil Züschen geschaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Seit 10.04.1983 wirksamer Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Stadt Winterberg stellt für den Bereich des Plangebietes "Hinter der Hardt" Wohnbauflächen (W) dar - siehe Anlage 1, F-Planausschnitt M. 1:10.000 -. Der Rat der Stadt Winterberg hat am 25.08.1994 beschlossen, für den nordwestl. Teil des Plangebietes; sowie für die westliche angrenzenden Flächen "Am Stein"; durch das 19. F-Planänderungsverfahren die v.g. Flächen als Wohnbauflächen darzustellen. Mit Verfügung vom 28.02.1995 hat die Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg die Annahme der 19. F-Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen F-Plan entwickelt, weil beabsichtigt ist, die Art der baulichen Nutzung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (A-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO '90 festzusetzen (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

(176)

1.4 Landschaftsplan

Für einen Großteil des Stadtgebietes Winterberg besteht der seit 23.07.1983 rechtskräftige Landschaftsplan "Winterberger Hochfläche". Dieser Landschaftsplan (LP) gilt nach § 16 Abs. 1 des LG (Landschaftsgesetz NW i.d.F.d. Bekanntmachung vom 26.06.1980) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Die gesamte Gemarkung des Stadtteiles Züschen (und somit auch das Plangebiet "Hinter der Hardt") liegen außerhalb des v.g. Landschaftsplanes.

1.5 Beteiligung der Bürger

Das nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Unterrichts- und Erörterungsverfahren der Bürger zu der anstehenden Aufstellung des B-Planes Nr. 8 "Hinter der Hardt" hat am 28.01.1992, im Stadtteil Züschen, stattgefunden. Eine Änderung des B-Planentwurfes ist nach der durchgeführten Unterrichtung und Erörterung nicht erforderlich.

Hauptthemen der Erörterung (Diskussionsbeiträge) waren:
Bemessung und Lage der geplanten Erschließungsanlagen, Lage der Wendeanlage im Nordwesten des Plangebietes, Höhenlagen der geplanten Erschließungsanlagen zu den vorhandenen Wohngebäuden, Kosten der Erschließungsanlagen und Höhe der zu erwartenden Erschließungskostenbeiträge, die Durchführung des beabsichtigten Umlegungsverfahrens und der Zeitpunkt ab wann mit Baugenehmigungen im neuen Baugebiet gerechnet werden kann.

1.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im März 1992 wurde die TöB und die Nachbargemeinden frühzeitig an dieser B-Planerarbeitung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Über die nach Ziff. 1.5 und 1.6 (frühzeitige Beteiligung der Bürger u. TöB) vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben die städt. Gremien im September 1992 beraten und beschlossen; die v.g. Beratungsergebnisse sind bei der weiteren Planbearbeitung eingeflossen bzw. wurden berücksichtigt. Da die TöB und die Nachbargemeinden noch nicht über die vom Ausschuß und Rat der Stadt Winterberg am 01.06.1995 und 25.05.1996 beschlossene Erweiterung des Plangebietes um ca. 1,45 ha informiert worden sind, soll jetzt bei der erneuten Offenlegung die TöB's und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Dieses Verfahren wurde in der Zeit vom 10.09. bis 13.09.1997 durchgeführt.

1.7 Verfahrensablauf bezüglich Stand, Rechtsgrundlagen

20.06.1991	-	Aufstellungsbeschluß
19.09.1991	-	Entwurfsberatung, Bewilligung des erarbeiteten B-Planentwurfes und Anordnung des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB).
28.01.1992	-	frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB).
	-	Beteiligung "Träger öffentlicher Belange" - TöB - (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

193

- 4 -

- 11.03.1992 - Beteiligung "Träger öffentlicher Belange" - TÖB - (§ 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)).
- 17.09.1992 - Rat : Auswertung des frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligungsverfahrens.
- 17.09.1992 - Rat : Anordnung eines Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB
- 01.06.1995 - Erweiterung des Plangebietes in westl. Richtung
- 23.05.1996 - Rat : nochmalige Erweiterung des Plangebietes im Südwesten
- 23.05.1996 - Rat : Offenlegungsbeschluß
- 25.06.1996 -
27.07.1996 - Offenlage des Bebauungsplanentwurfes und Begründung
- 29.08.1996 - Rat : Auswertung der Anregungen und Bedenken und erneute Offenlage
- 28.10.1996 -
28.11.1996 - Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes
- 10.09.1997 -
13.09.1997 - Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes + Beteiligung "Träger öffentlicher Belange" -TÖB- gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2), § 4 (2) und § 2 (2) BauGB

Rechtsgrundlagen

BauGB'86	-	Baugesetzbuch von 1986	i.d.z.Zt.g.F.
BauGB-Maßn.G'93	-	Maßnahmengesetz zum BauGB von 1993	i.d.z.Zt.g.F.
WoBauErlG'90	-	Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz von 1990	i.d.z.Zt.g.F.
BauNVO'90	-	Baunutzungsverordnung von 1990	i.d.z.Zt.g.F.
PlangV'90	-	Planzeichenverordnung von 1990	i.d.z.Zt.g.F.
BauO NW'95	-	Bauordnung NW von 1995	i.d.z.Zt.g.F.
GO NW'94	-	Gemeindeordnung NW von 1994	i.d.z.Zt.g.F.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorbemerkung: Der Entwurf dieses B-Planes ist von der Planungsabteilung des städtischen Bauamtes nach den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanV'90) erarbeitet worden. Eine gewisse Besonderheit bei jedem nach der PlanV erstellten B-Planentwurf besteht darin, daß dort in der Regel im wesentlichen die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Lage und Führung der Erschließungsflächen bzw. -wege und der Parkplätze (Stellplätze), die Frei- bzw. Grünflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtungen) festgesetzt sind. Einzelheiten über Größe und Form der späteren Bauvorhaben können den B-Planentwürfen in der Regel nur in beschränktem Umfang entnommen werden.

198

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO '90

Der B-Plan sieht für das auszuweisende bzw. festzusetzende Bauland die Art der baulichen Nutzung als - Allgemeines Wohngebiet (WA) - vor. Diese Festsetzung wird für den hiesigen, ländlichen Raum als richtig angesehen. Die vorhandene und angrenzende Bebauung ist von einem typischen WA-Gebietscharakter und einem hohen Freiflächenanteil geprägt. Aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung des Bestandsschutzes bereits errichteter Wohngebäude, ist das im B-Planbereich festgesetzte WA-Gebiet in zwei verschiedene WA-Gebiete (WA¹ + WA²) gegliedert - § 4 i. V. m. § 1 Abs. 4, 6, 8 und 9 BauNVO -. Die Gliederung ist erforderlich, weil verhindert werden soll, daß in den WA¹-Gebietsteilen auf engstem Raum eine Vielzahl von Kleinwohnungen als Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen entstehen können (Folge für die Erschließungsanlagen).

Im Geltungsbereich des B-Planes sind im WA-Gebiet zulässig = Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Ausnahmeregelung

Ausnahmeregelungen sind nur für das WA²-Gebiet festgesetzt; hier können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Da die Wirtschaftsstruktur in der Stadt Winterberg (einschließlich aller Stadtteile) stark auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist, sollen in dem WA²-Gebiet ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes errichtet werden können (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO). Durch diese Ausnahmeregelung soll dem Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des WA²-Gebietes die Möglichkeit eröffnet werden, im Nebenerwerb auch Pensionen einrichten zu können. Bei der Entscheidung über den vorgeesehenen Ausnahmefall soll die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhandene Nachbarbebauung einbezogen werden. Bei kleineren Beherbergungsbetrieben dürften keine Bedenken auftreten, größere Betriebe müßten sich schon in die Umgebung einfügen. Für die WA¹ + WA²-Gebiete sind alle anderen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen"; sowie im WA¹-Gebiet zusätzlich auch die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 und 3 ausnahmsweise zulässige Anlagen wie "Betriebe des Beherbergungsgewerbes + Anlagen für Verwaltungen" nach den Festsetzungen des B-Planes nicht zugelassen. Durch die v.g. Anlagen können Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die sich störend auf das Wohnen bzw. die Beherbergungsbetriebe auswirken. Unzumutbare Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungen) können z. B. durch sonstige Gewerbebetriebe hervorgerufen werden.

(153)

2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Um das vorhandene, dörflich geprägte Ortsbild im Stadtteil Züschen zu wahren, sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Weiterhin gilt für das WA¹-Gebiet die Regelung, daß hier nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB). Diese Regelung entspricht den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung. Durch diese Festsetzung wird verhindert, daß in den WA¹-Gebieten auf engstem Raum eine Vielzahl von Kleinwohnungen als "Wochenend- oder Zweitwohnungen" entstehen. Bei Nichteinschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude besteht sonst die Gefahr (Möglichkeit), daß innerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Vielzahl von Wohnungen errichtet werden. Die Erfahrung im hiesigen Raum hat gezeigt, daß nach Errichtung von Wohngebäuden mit "Stockwerks- bzw. Miteigentumsanteilen oder mit mehreren Mietwohnungen", im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern erhebliche Konflikte auftreten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 19 BauNVO -

Die zulässige GRZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 - als Höchstgrenze - festgesetzt. Gegenüber der Obergrenze nach der BauNVO ist die GRZ um 0,1 reduziert, damit auch in Zukunft im Stadtteil Züschen auf den einzelnen Baugrundstücken genügend Freiflächen verbleiben. Die Reduzierung der GRZ ist städtebaulich gewollt, weil dadurch erreicht wird, daß eine aufgelockerte, dörflich-ländliche Siedlungsstruktur zur Geltung gelangt. Abweichende Bestimmungen von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 + 3 der BauNVO werden im B-Plan nicht getroffen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) - §§ 16, 20 BauNVO -

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf II (zwei) - als Höchstgrenze - für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoss (DG) oder Sockelgeschoss (SG) - bei der Handlage der einzelnen Baugrundstücke - im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoss sein darf. Der Begriff "Vollgeschosse" ist in § 2 Abs. 5 BauO NW'84 definiert. Es ist weder von der beabsichtigten Nutzung der Gebäude- bzw. Geländesituation, noch von der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild her erforderlich, die Geschossigkeit zwingend festzusetzen. Die Grundstückseigentümer sollen selbst bestimmen, ob sie das Dach oder Sockelgeschoss als Vollgeschoss errichten wollen. Für die Gebäudenutzung als Einfamilienhaus wird es sehr oft nicht erforderlich das Dach- oder das Sockelgeschoss als Vollgeschoss zu errichten.

2.2.3 Geschosßflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO -

Die zulässige GFZ ist mit 0,6 - als Höchstgrenze - für das gesamte Plan-
gebiet festgesetzt und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Fest-
setzungen und Darlegungen in den Punkten 2.2.1 und 2.2.2 (GRZ und Z).

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (TH) - §§ 16, 18 BauNVO'90 -

Die zulässige (zul.), sichtbare, maximale (max.), Traufenhöhe (TH) darf
talwärts (t) 7,25 m nicht überschreiten, Bezugspunkt: natürliche Gelände-
oberfläche (BauO NW'95 - § 2 Abs. 4). Durch die Festlegung der max.
Traufenhöhe (TH -t-) soll erreicht werden, daß talwärts keine senkrechten
Wandhöhen, die dem typischen Einfamilienhauscharakter nicht entsprechen,
entstehen. Wird eine derartige Festsetzung nicht getroffen, könnte im
Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen
und in Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch
traufenseitige Wandhöhen wird die äußere Proportion des Gebäudes erheb-
lich beeinflusst. Wenn Bauvorhaben in ihrer äußeren Proportion und in der
Dachform stark vom Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen
Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes bei (siehe Systemschnitt/Schnitt-
skizzen auf dem B-Plan).

2.2.5 Bauweise - § 22 BauNVO'90 -

Im gesamten Plangebiet ist nur die offene Bauweise festgesetzt, mit der
Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung "nur
Einzelhäuser zulässig" entspricht dem Planziel, wonach durch den B-Plan
Baugrundstücke, zur Errichtung des von der einheimischen Bevölkerung all-
gemein gewünschten, freistehenden, typischen Einfamilienhauses, ausge-
wiesen werden (siehe Pkt. 1.2).
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Kennzeichnung der Haupt-
firstrichtung festgesetzt.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO'90 -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der festgesetzten Er-
schließungsanlagen in versetzter Form, nach annähernd gleichem Maß,
innerhalb von Baugrenzen - § 23 Abs. 3 BauNVO - für die einzelnen Bau-
grundstücke angeordnet. Durch die zum Teil versetzt angeordneten über-
baubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsflächen und durch
die festgesetzte Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen/Wohn-
gebäude) wird erreicht, daß ein interessantes, vielseitiges Straßenbild
entstehen wird. In der Tiefe zur Verkehrsfläche sind die überbaubaren
Grundstücksflächen begrenzt.
Durch diese Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht
werden, daß der Wohnfriede auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht wird,
weil dann in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der
Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Dies soll im
B-Plan ablesbar sein, so daß die Grundrißgestaltung der Wohnhäuser wie
auch die Ausstattung der Grundstücke zum Wohnen darauf abgestellt werden
können.

Um einen möglichst offenen, breiten Straßenraum zu erhalten, ist im B-Plan geregelt, daß entlang der festgesetzten Erschließungs- bzw. Straßenflächen und Fußwegen auf den besonders gekennzeichneten Flächen der einzelnen Baugrundstücken auf den nichtüberbaubaren Flächen Garagen/überdachte Stellplätze sowie Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig sind.

In den Einmündungsbereichen von Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen Sichtfelder freizuhalten; innerhalb dieser Sichtfelder dürfen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen keine Sichthindernisse über 0,6 m Höhe, gemessen von der Oberkante (OK) Fahrbahn der Straße, errichtet oder angelegt werden.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrsflächen/Straßen- und Wegenetz

Durch die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird das Plangebiet ausreichend erschlossen. Die Gestaltung des Straßenraumes (z. B. Fahrbahnbreite, Gehweganlagen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen oder Mischflächen usw.) wird vom Rat der Stadt als Straßenbaulastträger im Rahmen der Merkmale einer endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen (§ 9 der Erschließungs-Beitragssatzung der Stadt Winterberg in der jeweils gültigen Fassung - ggfls. durch Abweichungssatzung -) festgelegt.

Nach einem entwickelten Erschließungskonzept sollen die im Norden und Osten des Plangebietes liegenden Erschließungsstraßen als "Mischfläche" ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Gehweg (Bürgersteig) getrennt sein wird, der Gehweg und die Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Die beiden anderen Erschließungsstraßen (im Südwesten und Süden des Plangebietes) sollen als "Anliegerweg" gestaltet werden. Die so gewählte Straßenraumaufteilung (6,75 m bzw. 4,75 m Breite) ist innerhalb der im B-Plan festgesetzten "Verkehrsflächen" realisierbar.

Wegen der topographischen Verhältnisse (hängiges Gelände) innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich für die Herstellung des Straßenkörpers Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB); die betroffenen Flächen sind im B-Planentwurf zeichnerisch dargestellt. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß die dort genannten Maßnahmen nicht dauernd als Verkehrsflächen benötigt werden, die Maßnahmen stellen aber Eingriffe in die den Verkehrsflächen benachbarten Grundstücke dar. Die Erforderlichkeit dieser Regelung trägt dem Interesse der Eigentümer von angrenzenden Grundstücken Rechnung, da hier die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt und eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf ihren Baugrundstücken vermieden wird. Aus städtebaulicher Sicht wird Wert darauf gelegt, daß nach der Verwirklichung (Bau) der Erschließungsanlagen und der Bauvorhaben ein gestalterisch gutes Straßenbild entsteht. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen versetzt angeordnet, aber auch die Vorsätze in den Verkehrsflächen und die vorgesehenen Anpflanzungen

200

- 9 -

(Pflanzungspflicht) werden dazu beitragen. In dem bemessenen Straßenraum können Einfriedungen, die unmittelbar an den Straßenbegrenzungsrichtlinien in unterschiedlicher Form und Höhe errichtet werden, unbefriedigend wirken. Daher ist im B-Plan festgesetzt, daß entlang der Verkehrsflächen in einem Abstand von 1,0 m ein Grundstückstreifen entsteht der mit Rasen einzusäen oder nur mit "Bodendeckerpflanzen" anzulegen und zu unterhalten ist. Dieser v.g. Grünstreifen ist von Grundstückseinfriedungen, Garagen/Überdachte Stellplätze und von Nebenanlagen freizuhalten. Außerhalb des festgesetzten Grünstreifens werden unterschiedliche Einfriedigungsarten nicht mehr für bedenklich gehalten, weil in aller Regel diese Einfriedigungen zur Straße hin bepflanzt werden. Der vorgesehene Rasen - bzw. 1,0 m breite Grünstreifen soll als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden. Durch diese Regelung wird erreicht, daß im ungünstigsten Fall Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten wird. Auch die Pflichtpflanzung, daß je Baugrundstück im Abstand von 1,50 zur Straßenbegrenzungslinie 1 hochstämmiger, standortgerechter (bodenständiger) Baum zu pflanzen ist, wird zur Bereicherung des Straßenbildes beitragen.

Die im Plangebiet festgesetzten Fußwege (Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung) stehe im funktionalen Zusammenhang zu dem ausgewiesenen Kleinkinderspielplatz bzw. zu der vorgelagerten, angrenzenden Wohnhausbebauung und der Ortsmitte.

Die äußere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die ausgebauten Schützenstraße von der B 236 aus.

2.3.2 Ruhender Verkehr (Öffentl. Parkplätze)

Innerhalb des Plangebietes sind an 2 Stellen öffentliche Parkplätze festgesetzt. Weitere PKW-Parkplatzausweisungen werden innerhalb der Einfamilienhaussiedlung nicht für erforderlich gehalten. Auf die Vorschriften der § 47 der Bauo NW - Stellplätze und Garagen - wird besonders hingewiesen (Stellplatzpflicht der Grundstückseigentümer).

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Züschen wird durch Buslinien der Deutschen Bundesbahn (Westfalenbus) - Strecke Winterberg/Hallenberg -, im Sinne des öffentlichen Personennahverkehrs, bedient. Entlang der Ortsdurchfahrt der B 236 befinden sich verschiedene Haltestellen; im Einmündungsbereich der Schützenstraße zur B 236 ist die für das Baugebiet "Hinter der Hardt" die nächstgelegene Haltestelle.

2.3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Baugebiet "Hinter der Hardt" kann und wird durch die Verlegung und Unterhaltung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser) der jeweils zuständigen Fachunternehmen ver- oder entsorgt.

Die in der äußeren Erschließungsfläche der Schützenstraße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die anstehende Baugebietserweiterung bereits dimensioniert/bemessen. Die erforderlichen Leitungen werden in der Regel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Bedingt durch die vorhandenen topographischen Geländeverhältnisse ist für die Ableitung des Abwassers auf verschiedenen Baugrundstücken im Planbereich die Sicherung von Leitungsrechten im B-Plan (als zu belastende Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist erforderlich, weil die zukünftigen Vorhaben in der Erd- bzw. Sockelgeschoßhöhenlage erheblich tiefer liegen als die ihnen zugeordnete Erschließungsstraße. Die Lage der Leitungsrechte (Kanal) ist im B-Plan festgesetzt bzw. zeichnerisch dargestellt.

2.4 Freiraumgestaltung

Als gestalterisches Ziel und als Ausgleich für die Inanspruchnahme der z. Zt. un bebauten Flächen im Plangebiet soll eine intensive Eingrünung des Baugebietes erfolgen. Auf die geltenden Vorschriften des § 9 BauO NW'95 wird besonders hingewiesen. Im B-Plan sind "grünordnerische Festsetzungen" getroffen worden um so die Gestaltung und Einfügung des fortentwickelten Ortsteiles (Ortsrandlage) in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Diese "grünordnerische Regelung" einschließlich der zeitlichen Fixierung wird aus Erfahrungsgründen bezogen auf die Ortsrandlage des neuen Baugebietes für erforderlich gehalten. Eine sorgfältige Grüngestaltung innerhalb des neuen Wohnbaugebietes bedeutet gleichzeitig auch ein werbewirksames Image für die neue Siedlung, welche zu einer Fremdenverkehrsgemeinde (u.a. auch "Bundesgolddorf") gehört, abgesehen von dessen ökologischen Nutzen.

2.4.1 Öffentliche Grünflächen

In zentraler Lage innerhalb des Plangebietes (Plangebietsmitte) ist ein Kinderspielplatz (Kleinkinder) als öffentl. Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - festgesetzt. Die Anlage und Bepflanzung dieser Spielplatzfläche erfolgt durch die Kommune.

In unmittelbarer Nachbarschaft (an der Bergstraße) zu dem Baugebiet "Hinter der Hardt" (ca. 180 m südwestlich des v.g. Kinderspielplatzes) liegt auf der großen Freifläche vor der Schützenhalle ein zentraler Kinderspielplatz mit Einrichtungen als "Verkehrsübungsplatz für Kinder".

2.4.2 Private Grünflächen und Wasserfläche

Der im südwestlichen Randbereich des Plangebietes gelegene vorhandene, offene Wasserlauf ist im B-Plan als "Wasserfläche" - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB - festgesetzt.

Entlang des v.g. Wasserlaufes ist ein Grünflächenstreifen (Uferfläche) als private Grünfläche (Gartenland), die von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB -, festgesetzt.

2.5 Eingriffe in Natur u. Landschaft - Verhältnis zum Baurecht -

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 hat insbesondere das Verhältnis des Bauplanungsrechts zum Naturschutzgesetz in wesentlichen Beziehungen neu geregelt - § 8 a BNatSchG-. Im Vordergrund steht dabei das Verhältnis zur Eingriffsregelung; die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der planerischen Abwägungen.

Die bauliche Nutzung der z.Zt. noch freien Fläche, die aber bereits am Rande einer durch B-Plan festgesetzten u. geschaffenen Erschließungsstraße liegt, ist durch die Baulandausweisung im wirklichen F-Plan vorbestimmt. Die Gemeinde ist im Besitz dieser Planbereichsfläche; aufgrund des Wohnraumbedarfs und die tatsächliche Bebauungssituation ist der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle unvermeidbar. Die derzeitige ökologische Wertigkeit des Plangebietes wird als gering bis mittel eingestuft. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a getroffen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (durch die Beanspruchung von Freiflächen als Bauland) wird festgelegt, daß entlang der Nachbargrenzen in jeweils 1,5 m - 2,0 m Breite eine gut strukturierte Heckenanpflanzung zu erfolgen hat; u. daß je angefangene 250 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) mindestens 1(ein) standortgerechter, heimischer Laubbaum u./oder 1(ein) regionstypischer Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen ist. Weiterhin wird festgesetzt, daß entlang der öffentl. Verkehrsflächen im Abstand von 1,0 m zur im B-Plan festgelegten Straßenbegrenzungslinie, pro 15,0 m Straßenfront, - jeweils im privaten Bereich -, 1(ein) standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Baumreihe wird den Gesamtcharakter des neuen "Straßenraumes" auf Dauer fördernd prägen und die Belange der einzelnen (künftigen) Grundstückseigentümer werden hierdurch am wenigsten beeinträchtigt, da diese "Baumallee" jeweils an den Grundstücksseiten zur öffentl. Verkehrsfläche zu stehen kommt.

Die Berechnungen des landespflegerischen Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplanentwurf "Hinter der Hard" ergaben, daß 3 externe Grundstücke mit einer Fläche von 6090 qm für die Kompensation der Maßnahme benötigt werden.

Auf dem Flurstück 11/3, Flur 38 (Größe 3083 qm) -Ahretal- und den Flurstücken 88 Flur 17 (Größe 1495 qm) und Parzelle 235 Flur 16 (Größe 1512 qm) -entlang der Nuhne, unterhalb der ehemaligen Bundesbahntrasse- alle drei liegen in der Gemakrung Züschen sind als Kompensationsmaßnahmen eine extensive Grünnutzung vorgesehen. -Anlage 2-

In dem dieser Begründung - als Anlage 2 - beigefügten Landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht ist die wertmäßige Veranschlagung der Plangebietsfläche als "Ist-Zustand u. Planungszustand", auf der Grundlage der vom Umweltamt des HSK erstellten Biotoptypenliste, vorgenommen worden.

2.5.1 Niederschlagswasser

Im Planbereich kann aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenzonen nur teilweise umgesetzt werden, da der Oberboden nur eine Mächtigkeit von 0,15 m besitzt und sich daran ein gewachsener Boden der Klassen 3 - 6 anschließt. Diese Aussagen haben sich während der Kanalisationsarbeiten und der Errichtung einer Baustraße bestätigt.

Soweit es im Planbereich möglich ist, soll das Niederschlagswasser im Baugebiet auf den Grundstücken versickern. Um die geologischen Probleme der Regenwasserversickerung in regenreichen Perioden oder bei der Schneeschmelze in den Griff zu bekommen, ist ein Sickerstrang mit DN 300 auf einer Länge von 180 m bei Ausbau der Entsorgungsanlagen mit berücksichtigt worden und führt dieses Wasser dem örtlichen Vorfluter zu.

Die mengenmäßige Einleitung wird aus ingenieurtechnischer Sicht hydraulisch als verträglich eingestuft, außerdem ist die Verrohrung des Vorfluters erst 1987 vorgenommen worden.

3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung

3.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses B-Planes soll ein Umlegungsverfahren (Bodenordnung - Vierter Teil des BaugB - § 45 und f.) mit dem Ziel durchgeführt werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke und die erforderliche Erschließungsfläche entstehen.

3.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das Wassernetzwerk der Stadt Winterberg (Hochbehälter "Hackelberg II" in Züschen) (s. Anlage 3 "Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht").

Die Stromversorgung wird von den VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund) sichergestellt. Die vorhandene Ortsnetzstation "Schützenstraße" ist im B-Plan gekennzeichnet bzw. festgesetzt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die WFG (Westfälische Ferngas AG, Dortmund).

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der DP (Deutschen Bundespost-TELEKOM) verlegt, betrieben und unterhalten.

Die anfallenden Siedlungsabwässer werden ohne Vorklärung im Mischsystem durch Kanalleitungen der städtischen Kläranlage in Züschen zur Abwasserreinigung zugeleitet. Das Baugebiet "Hinter der Hardt" gehört zum Einzugsbereich des ZEP Züschen (Genehmigungsverf. RP Arnsberg vom 19.5.84, Az.: 54.2.7.958.048.0). Der dem Baugebiet vorgelagerte Hauptsammler in der Schützenstraße ist vorhanden und in Funktion, einschließlich der Anschlußsammelleitungen in das Plangebiet "Hinter der Hardt" - siehe nachrichtliche Darstellung/Übernahme der vorhandenen Abwasserleitungen im B-Plan und den wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht/Anlage 3-

Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll und organischem Abfall getrennt) erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrage der Stadt Winterberg und wird an der Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagerung übergeben, ebenso der Sperrmüll. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung. Altpapier und Sondermüll werden im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und/oder entsorgt.

Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg noch keine Deponie. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch private Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub als auch Bauschutt endzulagern. Im Stadtteil Winterberg werden zur Rekultivierung des "Bodensees" erhebliche Bodenaushubmassen benötigt (genehmigte Anlage).

Altlasten oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Sollten jedoch irgendwelche Altlasten der Altablagerungen bei Bauarbeiten oder sonstigen Vorgängen auftreten, wird die Stadt Winterberg im Rahmen der Baugesuche im belasteten Bereich die Zurückstellung von Bauanträgen bei der Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises beantragen und durch das Umweltamt des Hochsauerlandkreises veranlassen, daß dieses die Bodenbelastungen erfaßt sowie die erforderlichen Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einleitet und Vorschläge für die Beseitigung der vorgefundenen Altlasten unterbreitet.

3.3 Erschließungskosten (Schätzung)

Für den Ausbau und die Schaffung der Erschließungsanlagen im Plangebiet werden ca. 1.400.000,00 DM geschätzte Erschließungskosten entstehen.

Nach der z. Zt. gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Winterberg (nach BaugB) trägt die Stadt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für den Bereich der Straßen "Hinter der Hardt" bis zur Lindenstraße wurden am 18.11.1996 Bescheide für eine Vorausleistung zur "Errichtung der Baustraße mit Straßenbeleuchtung" verschickt. Die Kosten für die Baustraße belaufen sich auf 430.000,00 DM, somit fallen auf die Anlieger Kosten in der Höhe von 17,50 DM/qm.

3.4 Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete

Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete sind nicht erkennbar, da die Ausweisung des gesamten Planbereiches als WA-Gebiet die Belange der angrenzenden, vorhandenen Bebauungen, welche den gleichen Gebietscharakter hat und diese Belange in die Gesamtabwägung bei der Planbearbeitung eingestellt wurden.

3.5 Vorhandene Infrastruktur

Allgemeine Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule mit Turnhalle, Sportplätze mit Laufbahnen, Kureinrichtungen sowie weitere Freizeit- und Wintersporteinrichtungen sind in der Kernstadt bzw. im Stadtgebiet von Winterberg vorhanden. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs sind in Züschen selbst oder in der benachbarten Kernstadt ausreichend gegeben bzw. vorhanden.

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Belange von Betroffenen

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke gehören fast ausschließlich privaten Grundstückseigentümern. Die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für das Baugebiet "Hinter der Hardt", sowie eine Bodenordnung im Sinne des § 45 ff. BauGB, ist im allgemeinen öffentlichen Interesse. Beim entwickeln dieses B-Planes bzw. bei der Entwurfsbearbeitung sind die bereits bekannten und erkennbaren Belange in die Abwägung einbezogen worden. Nach Auffassung des Planverfahrens sind keine negativen Auswirkungen auf andere Belange bzw. Belange der Bewohner in den angrenzenden, bebauten Bereichen in der allgemeinen Erschließung zu erkennen.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Hinweise

- a) Innerhalb des Plangebietes liegen keine Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Winterberg eingetragen sind.
- b) Da die Stadt Winterberg eine Satzung "zum Schutze des Baumbestandes" hat, ist ein entsprechender Hinweis im B-Plan aufgenommen, damit dieser Tatbestand bei Einsicht des B-Planes erkennbar wird.
- c) Der B-Planentwurf enthält den Hinweis, falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, diese unverzüglich bei der Stadt Winterberg (als Untere Denkmalbehörde) oder dem Amt für Archäologie in Olpe anzuzeigen sind. Dieser Hinweis soll dazu dienen, daß die Grundstückseigentümer auf die Meldepflicht (nach dem Denkmalschutzgesetz NW) hingewiesen werden.
- d) § 46 LFOG - Feuerstellenhinweis

Nach § 46 Landesforstgesetz (LFOG) dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, die weniger als 100 m vom Wald liegen und mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

Dieser Hinweis wurde im B-Planentwurf gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen.

Unter Berücksichtigung von § 46 Abs. LFOG wird, lt. Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde v. 29.04.1992, die Genehmigung hierzu erteilt, wenn folgende Auflagen Gegenstand der Bebauung werden:

203

- 15 -

- a) Schornsteine sind mit einem Funkempfänger zu versehen, wenn die Art der Befuerung dies erfordert,
- b) Die Errichtung ständig offener Feuerstellen außerhalb des Wohnhaus-Innenbereiches ist nur zulässig, wenn der Feuerraum durch ein stationärflexibles Funkschutzgitter zur Herstellung eines feuerfesten Brandschutzes zusätzlich abgesichert ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften - nachrichtliche Übernahme

Die im Bebauungsplan aufgeführten "örtlichen Bauvorschriften" (Gestaltungsvorschriften) gem. § 81 BauO NW werden in einer gesonderten Satzung erlassen.

Die Stadt Winterberg hält es für richtig, um in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Straßenbild zu erhalten, baugestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW (Gestaltungsvorschriften) zu treffen. Der Erlaß von Gestaltungsvorschriften wird besonders in den Stadtteilen für nötig gehalten, in denen der Fremdenverkehr einen erheblichen Einfluß hat.

Denn ein in seinem Gesamteindruck harmonisch geprägtes Orts- und Straßenbild, welches sich zudem ordnungsgemäß in die Landschaft einfügt, ist äußerst werbewirksam im Bereich des Fremdenverkehrs. Die örtlichen Bauvorschriften werden so rechtzeitig als Satzung beschlossen, daß die Bekanntgabe des Inkrafttretens des B-Planes erfolgen kann. Daher sind die beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften im B-Planentwurf nachrichtlich übernommen worden. Der Inhalt dieser Gestaltungsvorschriften wurde in der Bürgerversammlung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.01.1992 vorgestellt, erläutert und erörtert.

Durch den Erlaß von Gestaltungsvorschriften sollen für die Gebäudeformen die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung die Verwendung heimischer Baustoffe festgelegt werden.

Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetyps zählen die Dachform, die Dachflächenneigung, Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. In dem B-Plan sind Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden, damit gewährleistet bleibt, daß die zukünftige Bebauung sich in den äußeren Formen und der äußeren Material- und Farbgebung der im Hochsauerlandkreis vorhandenen typischen Bebauung annähernd anpaßt (Hinweis: §§ 12, 13 BauO NW).

Ausgearbeitet bzw. aufgestellt:
Stadt Winterberg - Der Stadtdirektor
Bauamt/Planungsabteilung
Az.: 61-26-02/03

Winterberg, im Oktober 1997

/a: Bauamt 1996/lpeter.mes