

Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 "Lenneblick" der Stadt Winterberg, Stadtteil Altastenberg

1. Vorbemerkung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 13 Ortschaften verteilen. Der Stadtteil Altastenberg liegt im Geltungsbereich des Kurgebietes des staatlich anerkannten heilklimatischen Kurortes Winterberg (Anerkennungsurkunde vom 18.01.1980). Das Dorfbild und das Dorfleben werden überwiegend vom Fremdenverkehr und vom Wintersport bestimmt.

2. Vorgaben für die Bauleitplanung

Die bauliche Entwicklung des Ortes hat sich östlich der heutigen Kreisstraße Nr. 18 vollzogen. Im Norden und Süden sind neue Baugebiete auf der Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen entstanden.

Die Einwohnerzahl Altastenbergs liegt bei etwa 470 Personen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet "Lenneblick" hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Es liegt süd-östlich der Bebauung "Ober dem Dorfe". Es wird im Süden von der Kreisstraße Nr. 18 und im Norden von einem städtischen Wirtschaftsweg eingegrenzt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend der Bedarfslage für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist mit Blick auf die bundesweit und auch im Stadtteil Altastenberg bestehende Wohnungsknappheit, die Schaffung von Wohnraum. Deshalb werden die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten auf "Wohngebäude" beschränkt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) werden ausnahmsweise zugelassen. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) werden als nicht zulässig erklärt.

Aus dem gleichen Grunde, d.h. zum Schutz des Wohnens, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 BauNVO ebenfalls als nicht zulässig erklärt.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO) können als Ergänzung zu den der Versorgung des Gebietes dienenden allgemein zulässigen Gaststätten ausnahmsweise zugelassen werden, da sie in dieser Fremdenverkehrsregion eine mögliche zusätzliche Erwerbsquelle darstellen können. Im Interesse der Schaffung von Wohnraum zur Dauernutzung wird die Anzahl der Betten für Urlaubsgäste auf 6 Betten je Gebäude begrenzt.

Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind mit 0,3 bzw. 0,6 angesetzt. Zum einen soll damit die lockere Einzelhausbebauung im Westen des neuen Plangebietes aufgenommen und fortgesetzt werden; zum anderen soll aber auch die ebenfalls im Westen entstandene massive Doppelhausbebauung nicht fortgesetzt werden. Deshalb werden in offener Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zusätzlich werden berg- und talseitige Traufenhöhen von jeweils maximal 5,50 über natürlichem Gelände festgesetzt, um die in Erscheinung tretende Höhe der baulichen Anlagen tatsächlich zu bestimmen.

5. Erschließungs, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer von zusammen ca. 80 m Länge als Verlängerung der vorhandenen Gemeindestraße "Am Lenneblick" erschlossen.

Die neue Stichstraße soll mit 4,50 m Breite als Anliegerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Wendehammer soll einen für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichenden Durchmesser von 12 m erhalten.

Öffentliche Parkmöglichkeiten erscheinen innerhalb des Gebietes angesichts der gewählten Ausnutzung durch Einzelhäuser nicht erforderlich.

Der Stadtteil Altastenberg wird grundsätzlich im Mischwassersystem entwässert. § 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 07.03.1995 sieht vor, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung sind ausgenommen solche Niederschlagswasser, die ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein vorhandenes Trennsystem eingeleitet werden können. Allerdings ist es auch möglich, Niederschlagswasser zusammen mit Schmutzwasser einer nach bisherigem Recht genehmigten Mischwasserkanalisation zuzuführen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Versickerung, Verrieselung etc. unverhältnismäßig ist. Im Plangebiet

(Höhe über n.N. zwischen 775 und 782) steht versickerungsfähiger Boden nicht an. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung der Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Verrieseln oder Versickern auf den Grundstücken ist mit erheblichem Aufwand verbunden, so daß die Entwässerung durch Kanäle vorzunehmen ist. Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) werden über das bestehende und wasserrechtlich genehmigte Mischwassersystem der Kläranlage in Elkeringhausen zugeführt. Unterhalb der südlichen Bauzeile wird ein Kanalrecht zugunsten der Stadt Winterberg vorgesehen, um Hebeanlagen zu vermeiden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Dieses verfügt über eigene Quelfassungen und Tiefenbohrungen. Dem derzeitigen Wasserbedarf von 4.565,5 cbm/Tag steht rechnerisch ein Wasserdargebot von 4.245,5 cbm/Tag gegenüber. Der rechnerische Fehlbedarf von 322 cbm/Tag wird künftig durch den Bezug über das Verbund-Versorgungsnetz des "Wasserbeschaffungsverbandes Hochsauerland" ausgeglichen.

Die Stromversorgung wird von den VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen GmbH, Dortmund) sichergestellt.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen können auf Deponien verbracht werden, die durch private Unternehmen betrieben werden. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauO NW benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch nicht zu vermuten.

Der Bebauungsplan-Entwurf weist erstmalig auf ca. 0,67 Grünland Wohnbauflächen aus. Von ökologischer Bedeutung sind vorhandene Heckenstrukturen auf der Böschung entlang der Kreisstraße, tlw. innerhalb und tlw. außerhalb des Plangebietes. In diesen Bestand wird nicht eingegriffen. Zusätzlich wird ein ca. 5 bis 6 m breiter Grüngürtel zur räumlichen Abgrenzung der südlichen Häuserzeile von der Kreisstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ebenfalls von ökologischer Bedeutung ist eine ca. 75 m lange Reihe von Einzel-Laubbäumen an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang des Wirtschaftsweges. Diese Einzelbäume werden von der Planung nicht berührt. Ihr Bestand soll in einer analoger Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Winterberg gesichert und geschützt werden.

An der östlichen und westlichen Bebauungsplangrenze wird ebenfalls ein ca. 3 m breiter Grundstücksstreifen von ca. 150 m Länge ausgewiesen, der dem gleichen Pflanzgebot in Inhalt und Umfang unterliegt.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind Bäume anzupflanzen wie folgt:

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Abstand von 1,0 m zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie pro Grundstücksstraßenfront ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

82

- b) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum wie z.B. Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Heimbuche, Linde und/oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Weitere Einzelheiten zum Umfang des Eingriffs und des Ausgleichs sind dem nachgehefteten landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht zu entnehmen.

7. Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale werden nicht vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein folgender Hinweis aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)."

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird talseitig durch die Kreisstraße Nr. 18 begrenzt. Ein Teilstück der Kreisstraße liegt innerhalb der OD-Grenze. Kreisstraßen sind jedoch Straßen, die zwar eine überörtliche Verkehrsbedeutung genießen, überwiegend jedoch nur den zwischenörtlichen Verkehrsverbindungen dienen oder zu dienen bestimmt sind. Aufgrund dieser Verkehrsbedeutung werden sich von der Kreisstraße aus keine Immissionskonflikte entwickeln.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist städtisches Eigentum. Die Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke wird entsprechend den Empfehlungen des Planentwurfes, privatrechtlich im Veräußerungsverfahren geregelt.

Aufgestellt:

Winterberg, den 31.01.97

Der Stadtdirektor

/Sommer/Begrün.doc

i. A. 

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 10 "Lenneblick" im Stadtteil Altastenberg, Stadt Winterberg,
Hunsrückkreis

Stand: Offenlegung - § 3 Abs. 2 BauGB -

Allgemeine Angaben

Das Plangebiet (PIG) ist im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan als W-Fläche
(Wohnbaufläche) dargestellt;
Diese Darstellung bleibt,
da die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes,
nicht von den Schutzgebieten betroffen.

Herstellung und Bewertung der PIG am Eingriffsort

Wegen der Veränderung des Plangebietes (Freifläche in Bauland) wird eine
Bewertung wie folgt vorgenommen:

1.1 Istzustand

Nr.	vorhandene Flächennutzung - Biotoptyp -	Fläche - ha -	Wertfaktor	Wert
10	Grünland (intensiver Nutzung)	0,6700	4	2,6800
1	Verkehrsfläche (asphaltiert)	0,0200	0	0,0000
10	Grünanlage	0,0160	6	0,0960
<u>Plangebietsfläche =</u>		<u>0,7060</u>	<u>gesamt:</u>	<u>2,7760</u>

1.2 Planungszustand

10	öffentliche Grünanlage entlang der K 18 und im PIG	0,0580	5	0,2900
31	gut strukturierte Hecken entlang der östl. u. nördl. Plangebietsgrenzen	0,0661	5	0,3305
1	Anliegerweg und Wendeanlage	0,0523	0	0,0000
4	Versorgungsfläche	0,0038	0	0,0000
<u>Übertrag:</u>		<u>0,1802</u>		<u>0,6205</u>