

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr.5 "Steimecke" der Stadt Winterberg in Elkeringhausen.

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 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 Kurortverordnung vom 7. 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. Auch 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 und Dorfgebiete dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete vor. Im Süden des Plangebietes ist entsprechend dem Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet vorgesehen.

An der Kreisstraße im Nordosten des Plangebietes ist das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes geringfügig gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erweitert worden. Das Plangebiet ist bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße verlegt worden. Bis zu dieser Einmündung sind in der Kreisstraße der Wasseranschluß für die Versorgung von Grundstücken und der Abwasserkanal vorhanden. Daher hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplanentwurf bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze auszuweiten. Zwar weicht die vorgeschlagene Erweiterung geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wohnbaufläche ab, es muß aber noch als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden, zumal der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vorgibt. Die Abgrenzung auf die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße auszurichten, wird städtebaulich als ausgewogen angesehen. Bei dem Vorschlag kann auch das Flurstück Nr.361 als Bauland ausgewiesen werden, denn dieses Grundstück ist überwiegend im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Das Grundstück ist durch die entsprechende Erweiterung von der im Entwurf vorgeschlagenen Erschließungsanlage erschließbar. Der Bebauungsplan kann somit als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

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 Art der baulichen Nutzung,
- die Geschossigkeit,
- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Bauweise
- und die Verkehrsfläche.

...

Blatt 3 | 12

Da der Stadtteil Elkeringhausen zum Kurgebiet der Stadt Winterberg gehört, hat das Fremdenverkehrsgewerbe inzwischen eine erhebliche Bedeutung erreicht. Dieser Wirtschaftszweig soll auch in Zukunft in Stadtteil durch die Bauleitplanung unterstützt werden. Daher sieht der Entwurf vor, daß in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden sollen. Mit Rücksicht auf den Kurort sollen alle baulichen Bodennutzungen, die das Wohnen und Erholen im Kurort beeinträchtigen können, in den allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen werden. Daher sieht der Entwurf vor, daß die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise erlaubte Zulässigkeiten bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen werden sollen. Der Entwurf sieht für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes unterschiedliche Zulässigkeiten vor, und zwar sollen in den WA 1-Gebieten Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden, wogegen im WA 2-Gebiet diese Einschränkung nicht gelten soll. Obwohl die Einschränkung "Wohngebäude mit nur 2 Wohnungen" im Interesse der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Struktur sowie im Interesse des Kurortes für wichtig angesehen wird, soll sie im WA 2-Gebiet nicht vorgesehen werden, denn nach der Baunutzungsverordnung sind die Gemeinden nur ermächtigt, in bestimmten Teilen des Gebietes diese Einschränkung zu treffen. Die vorgesehene Einschränkung entspricht der vorhandenen Bebauung. Sie wird bestimmt durch Wohnvorhaben mit ein bzw. zwei Wohnungen. Wird diese Einschränkung nicht getroffen, so können auf Kleinstgrundstücken Wohngebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen entstehen, die als Stockwerkseigentum von Personen erworben werden, die ihren ständigen Wohnsitz in Elkeringhausen nicht wählen. Wohnbedürfnisse, die auf Stockwerkseigentum ausgerichtet sind, entsprechen aber nicht den Wohnbedürfnissen der hiesigen dörflichen Bevölkerung. Gebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen lassen sich bedingt durch das Volumen und durch die äußere architektonische Gestaltung in die vorhandene dörflich geprägte städtebauliche Struktur nur schwer eingliedern.

In der Regel stören Gebäude erheblich im vorhandenen Ortsbild, die im Volumen zur dörflichen Bebauung überzogen sind und eine Vielzahl von Wohnungen aufweisen, so daß negative Wirkungen auf den Kurort und die Fremdenverkehrswirtschaft ausgehen. Entlang der Kreisstraße in der Nähe der Ortsmitte werden sich die vorgenannten Auswirkungen am geringsten bemerkbar machen.

Im vorgesehenen Dorfgebiet sind Grundstücke vorhanden, die durch ihre Bebauung landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen. Daher ist die Ausweisung als Dorfgebiet berechtigt. Auch hier sollen im Interesse des Kurortes wie in den allgemeinen Wohngebieten nur bauliche Nutzungen zugelassen werden, die im Kurgebiet als nicht nachteilig angesehen werden.

Der Entwurf sieht daher vor, daß folgende Betriebsarten nicht zugelassen werden sollen: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Die Gartenbaubetriebe sollen nicht vom Störungsgrad ausgeschlossen werden, sondern weil die vorhandenen Grundstücke nicht geeignet sind, um Gartenbetriebe einzurichten.

Die vorhandene Bebauung im Stadtteil ist geprägt durch die Zweigeschossigkeit. Bei der Zweigeschossigkeit ist in der Regel das Dachgeschoß ein Vollgeschoß. Daher sieht der Entwurf vor, für die zukünftige Geschossigkeit in dem Bebauungsplan die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorzusehen. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes in das typische Ortsbild des Stadtteils Elkeringhausen einfügen, wird die Stadt Winterberg für das Plangebiet durch eine Ortssatzung Gestaltungsvorschriften

...

erlassen. Durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sollen für die dörfliche Gebäudeform die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung heimische Baustoffe festgelegt werden. Zu den Grundelementen des dörflichen Gebäudetypes gehören 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 in Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch die traufenseitigen 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 vorgesehenen 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 Gestaltungsvorschriften ordnungsgemäß in das typische Ortsbild ein.

Im gesamten Plangebiet soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Diese wiederum soll dahingehend eingeschränkt werden, daß in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zugelassen werden sollen und in dem vorgesehenen Dorfgebiet Einzel- und Doppelhäuser. Danach werden Hausgruppen nicht zugelassen werden können. Im Bereich des Bebauungsplanes ist zur Zeit noch keine einzige Hausgruppe vorhanden. Hausgruppen sind unerwünscht, weil sie erheblich die vorhandene dörfliche Struktur verändern würden. Auch ist in den vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten das Doppelhaus unerwünscht, weil dadurch die vorgesehene Festsetzung, daß in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zugelassen werden sollen, durch entsprechende Teilung von Grundstücken innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche umgangen werden könnte, so daß das Planungsziel, die zukünftige städtebauliche Entwicklung dem dörflichen Charakter einzuordnen, nicht erreicht werden könnte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die einzelnen Baugrundstücke allseitig begrenzt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll ebenfalls erreicht werden, daß bei den noch unbebauten Grundstücken keine fremdartige bauliche Entwicklung im Stadtteil einsetzen kann. Bei den bereits bebauten Grundstücken sind die überbaubaren Grundstücksflächen nicht auf die Größe der Baugrundstücke, sondern überwiegend auf die vorhandene Bebauung ausgerichtet. Es wäre auch vertretbar gewesen, für alle bebauten Grundstücke die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Größe der Grundstücke auszurichten. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung äußerten sich fast alle Grundstückseigentümer bebauter Grundstücke dahingehend, daß sie die überbaubaren Grundstücksflächen nur auf die vorhandene Bebauung bezogen sehen wollten. Da wegen des Kurgebietes durch den Bebauungsplan die hervorragende dörfliche Baustruktur gesichert werden soll, hat der Rat nach dem Prinzip der gerechten Abwägung der Anregung stattgegeben und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend auszurichten. Da die überbaubaren Grundstücks-

...

flächen nicht bei den bebauten Grundstücken auf die Größe Grundstückes ausgerichtet sind, wurde es erforderlich, im unterschiedliche Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechende überbaubaren Grundstücksflächen für einzelne T biete vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Teilstrecke der Kreisstr. Nr. 50. Der Streckenabschnitt dieser Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher sollen nach wie vor in diesem Bereich die angrenzenden Grundstücke direkt von der Kreisstraße erschlossen bleiben. Die Kreisstraße soll überwiegend innerhalb der parzellierten vorhandenen Straßenfläche ausgewiesen werden. Nur an wenigen Stellen sind geringe zusätzliche Flächen beabsichtigt als Verkehrsfläche auszuweisen. Die geringe Erweiterung wird erforderlich wenn die Kreisstraße auf längere Sicht beidseitig mit Gehwegen ausgebaut werden sollte. Der Fahrbahnquerschnitt soll mit 6,00 m und die Bürgersteige jeweils mit 1,50 m ausgewiesen werden. Alle Wohnwege sollen, wie im Entwurf vorgesehen, als sog. Mischfläche ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß auf dieser Erschließungsfläche die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Der Bürgersteig und die Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen.

Für die an die vorgesehene Mischfläche unmittelbar angrenzenden noch nicht bebauten Grundstücke ist eine Festsetzung vorgesehen, die Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 1 m der Straßengrenzungsline errichtet werden dürfen und daß in diesem Streifen Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen bleiben. Der vorgesehene Rasenstreifen in der Gestaltungsvorschrift soll als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden, denn dadurch wird erreicht, daß im ungünstigsten Fall Schaden am Kraftfahrzeug abgehalten wird. Da die bereits bebauten Grundstücke in der Regel mit wertvollen Einfriedungen versehen sind, soll auf diese eingeschränkte Festsetzung verzichtet werden. Auch ist diese Festsetzung an dem Wohnweg A nicht erforderlich, weil die vorhandene Verkehrsfläche über den vorgesehenen Querschnitt der Mischfläche von 4,75 m hinausgeht. Die Stadt beabsichtigt, falls der Kreis den Streckenabschnitt innerhalb des Plangebietes neu ausbaut, parallel dazu die Bürgersteige zu erstellen.

Bis auf den Wohnweg B haben die übrigen Erschließungsstraßen ein Längsgefälle unter 8 %. Der Wohnweg B hat ein Längsgefälle von ca. 15 %. Bei einem späteren Ausbau soll hier das Längsgefälle so verändert werden, daß im Einmündungsbereich es 10 % betragen wird und im übrigen Bereich 14 %.

Damit die Erschließung der mit Ortungsziffer 1 gekennzeichneten Grundstücke gewährleistet ist, sieht der Bebauungsplanentwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke vor. Darüber hinaus im Einmündungsbereich zur K 50 des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwei Flächen für Stellplätze und Garagen. Für die Grundstücke, die bei den Stichstraßen nicht am Wendebereich liegen, sondern darüber hinaus, ist eine Fläche vorgesehen als Mülltonnensammelstelle. Hierdurch werden die fußläufigen Wege beim Einsammeln des Hausmülls verkürzt.

Die im Plangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Abwasserleitungen sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Es ist daher vorgesehen, hierfür die entsprechenden Flächen als zu belastende Flächen für Leitungsrechte festzusetzen.

Um sicherzugehen, daß alle Grundstückseigentümer zur freien Landschaft ihre Grundstücke einpflanzen, sind Pflanzflächen entlang der

flächen nicht bei den bebauten Grundstücken auf die Größe Grundstückes ausgerichtet sind, wurde es erforderlich, im unterschiedliche Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechende überbaubaren Grundstücksflächen für einzelne T biete vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Teilstrecke der Kreisstr. Nr. 50. Der Streckenabschnitt dieser Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Daher sollen nach wie vor in diesem Bereich die angrenzenden Grundstücke direkt von der Kreisstraße erschlossen bleiben. Die Kreisstraße soll überwiegend innerhalb der parzellierten vorhandenen Straßenfläche ausgewiesen werden. Nur an wenigen Stellen sind geringe zusätzliche Flächen beabsichtigt als Verkehrsfläche auszuweisen. Die geringe Erweiterung wird erforderlich wenn die Kreisstraße auf längere Sicht beidseitig mit Gehwegen ausgebaut werden sollte. Der Fahrbahnquerschnitt soll mit 6,00 m und die Bürgersteige jeweils mit 1,50 m ausgewiesen werden. Alle Wohnwege sollen, wie im Entwurf vorgesehen, als sog. Mischfläche ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß auf dieser Erschließungsfläche die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Der Bürgersteig und die Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen.

Für die an die vorgesehene Mischfläche unmittelbar angrenzenden noch nicht bebauten Grundstücke ist eine Festsetzung vorgesehen, die Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 1 m der Straßengrenzungsline errichtet werden dürfen und daß in diesem Streifen Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen bleiben. Der vorgesehene Rasenstreifen in der Gestaltungsvorschrift soll als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden, denn dadurch wird erreicht, daß im ungünstigsten Fall Schaden am Kraftfahrzeug abgehalten wird. Da die bereits bebauten Grundstücke in der Regel mit wertvollen Einfriedungen versehen sind, soll auf diese eingeschränkte Festsetzung verzichtet werden. Auch ist diese Festsetzung an dem Wohnweg A nicht erforderlich, weil die vorhandene Verkehrsfläche über den vorgesehenen Querschnitt der Mischfläche von 4,75 m hinausgeht. Die Stadt beabsichtigt, falls der Kreis den Streckenabschnitt innerhalb des Plangebietes neu ausbaut, parallel dazu die Bürgersteige zu erstellen.

Bis auf den Wohnweg B haben die übrigen Erschließungsstraßen ein Längsgefälle unter 8 %. Der Wohnweg B hat ein Längsgefälle von ca. 15 %. Bei einem späteren Ausbau soll hier das Längsgefälle so verändert werden, daß im Einmündungsbereich es 10 % betragen wird und im übrigen Bereich 14 %.

Damit die Erschließung der mit Ortungsziffer 1 gekennzeichneten Grundstücke gewährleistet ist, sieht der Bebauungsplanentwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke vor. Darüber hinaus im Einmündungsbereich zur K 50 des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwei Flächen für Stellplätze und Garagen. Für die Grundstücke, die bei den Stichstraßen nicht am Wendebereich liegen, sondern darüber hinaus, ist eine Fläche vorgesehen als Mülltonnensammelstelle. Hierdurch werden die fußläufigen Wege beim Einsammeln des Hausmülls verkürzt.

Die im Plangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Abwasserleitungen sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Es ist daher vorgesehen, hierfür die entsprechenden Flächen als zu belastende Flächen für Leitungsrechte festzusetzen.

Um sicherzugehen, daß alle Grundstückseigentümer zur freien Landschaft ihre Grundstücke einpflanzen, sind Pflanzflächen entlang der

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.5
"Steimecke" des Stadtteils Elkeringhausen und lag im Entwurf
der Beschlußfassung zur Offenlegung des Planes gem. § 2a
Abs.6 BBauG dem Rat in der Sitzung am 26.03.1987 zugrunde.

Winterberg, den 11.Juni 1987

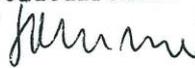
Der Stadtdirektor
I.A.:



Diese Begründung lag als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.5
"Steimecke" des Stadtteils Elkeringhausen mit dem Bebauungsplan-
entwurf während der Offenlegung gem. § 2a Abs.6 BBauG in der
Zeit vom 25.06.1987 bis 27.07.1987 zu jedermanns Ein-
sicht öffentlich aus.

Winterberg, den 10.08. 1987

Der Stadtdirektor
I.A.:



- 3 -

Pflanzgebietsgrenze zur freien Landschaft vorgesehen. Diese Festsetzung wird sicherstellen, daß ein befriedigender Übergang von den Baugrundstücken zur freien Landschaft entsteht. Da die Stadt Winterberg eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes hat, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Durch diesen Hinweis wird bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes erkennbar, daß in der Stadt Winterberg eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes rechtskräftig vorliegt.

Den Grund und Boden für den Wohnweg D muß die Stadt vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme erwerben. Dies gilt auch für Erweiterungen am Wohnweg B und C. Die Stadt geht davon aus, daß die Eigentümer, falls sie beabsichtigen, in diesem Bereich ihre Grundstücke zu bebauen, sie die für die Erschließung vorgesehenen Flächen an die Stadt veräußern. Die Stadt wird, nachdem sie die Flächen erworben hat, die Erschließungsanlage für die Bebauung der Grundstücke herstellen. Die Stadt beabsichtigt, kein Umlegungsverfahren durchzuführen, und zwar weil der Bebauungsplanentwurf die zukünftigen Festsetzungen gewählt hat, daß alle Grundstücke bis auf die Grundstücke Flurstück Nr. 7, 8, 13 und 14 bebaubar sind. Da nur Einzelhäuser zugelassen werden sollen, wird es für eine Bebaubarkeit erforderlich, die Flurstücke Nr. 7 und 8 und die Flurstücke Nr. 13 und 14 zu vereinigen. Die Zusammenlegung von je zwei Grundstücken soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

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

Da das Plangebiet innerhalb einer vorhandenen Bebauung liegt, kann im Grundsatz die Versorgung wie Entsorgung des Plangebietes als gesichert angesehen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die VEW, die Wasserversorgung durch die Stadt Winterberg. Die Abwasser werden in die städtische Kläranlage, die in der Gemarkung des Stadtteils Elkeringhausen vorhanden ist, abgeleitet. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. Von der in der Stadt vorhandenen Umschlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Stadtbereich Winterberg und in seinen angrenzenden Gebieten noch keine Deponie für Boden- und Bauschutt. Für die Stadt Winterberg besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Boden- wie auch Bauschutt entzulagern. In der Gemarkung Wiemeringhausen, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze Niedersfeld ist eine Deponie genehmigt. Unternehmer ist die Baufirma Eickmann in Winterberg, In Silbach wird eine genehmigte Deponie durch die Firma Mitteldeutsche Hartstein-Industrie betrieben und unterhalten. Im Stadtteil Züschen "Gebiet Täler" und im Stadtteil Winterberg "Bodensee" werden zur Rekultivierung erhebliche Aushubmassen benötigt. Beide Rekultivierungsmaßnahmen sind ebenfalls genehmigt.

Für die neu zu erstellenden Erschließungsanlagen sowie für die endgültige Herstellung aller Erschließungsanlagen im Plangebiet werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen :

Straßenausbaukosten	240.000,00 DM
Wasserversorgungsleitungen	8.000,00 DM
Schmutzkanal	55.000,00 DM
Beleuchtung	8.000,00 DM

Winterberg, im März 1987
Meschede

STADT WINTERBERG
- Bauamt -

Planbearbeitung:
HOCHSAUERLANDKREIS
- Planungsamt -

N a c h t r a g

=====

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 "Steimecke" der Stadt Winterberg, Stadtteil Elkeringhausen

Aufgrund von eingebrachten Bedenken und Anregungen während der vorangegangenen Offenlegung hat der Rat der Stadt Winterberg beschlossen, den Bebauungsplanentwurf zu ändern und erneut offenzulegen. Die Änderung bezieht sich auf eine vorgesehene zusätzliche Festsetzung und auf die Reduzierung des Plangebietes in einer Teilfläche.

Die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen hatten angeregt, für mögliche rückwärtige Baugrundstücke von der Kreisstraße in Richtung der rückwärtigen Grundstücke ein Leitungsrecht zu ihren Gunsten im Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Der Anregung ist stattgegeben worden, weil der Grundstückseigentümer der vorgenannten Fläche beabsichtigt, sein Grundstück in selbständige Baugrundstücke zu teilen, und zwar so, daß sie voraussichtlich nicht alle an bereits vorhandene Erschließungsstraßen zu liegen kommen. Der Entwurf hatte daher bereits Fahr-, Geh- und Leitungsrechte zugunsten möglicher rückwärtiger Baugrundstücke vorgesehen. Folgerichtig ist daher, daß auch zugunsten der VEW ein Leitungsrecht festgesetzt wird.

Im Norden des Plangebietes enthält der Offenlegungsentwurf Flächen, auf denen überbaubare Grundstücksflächen für 3 weitere Baugrundstücke vorgesehen waren. Angeregt wurde während der Offenlegung, diese Flächen nicht mehr im Interesse der Orts- und Landschaftsgestaltung im Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Es wurde aber auch bezweifelt, ob ein Bedarf für die Bebauung dieser Flächen vorliegt, da innerhalb von Elkeringhausen noch viele Grundstücke unbebaut sind. Zusätzlich wurde der Hinweis gegeben, daß diese Flächen nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Anregungen wurden vom Rat der Stadt als berechtigt angesehen, denn die bauliche Weiterentwicklung entlang der Kreisstraße in Richtung Küstelberg wird wegen der Höhenlage und einer bandartigen Entwicklung der Orts- und Landschaftsbildgestaltung abträglich sein. Es ist auch richtig, daß die nördliche Teilfläche im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Auch ist es richtig, daß in Elkeringhausen noch genügend Baulücken vorhanden sind, um auf Jahre den zukünftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Durch die Reduzierung

des Plangebietes sind auf keinen Fall Engpässe in der Bereitstellung von Baugrundstücken zu erwarten.

Meschede
Winterberg, im Januar 1988

HOCHSAUERLANDKREIS
Amt für Kreisplanung und Hochbau

STADT WINTERBERG
- Bauamt -

Diese Nachtragsbegründung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 "Steimecke" des Stadtteils Elkeringhausen und lag im Entwurf der Beschlußfassung zur erneuten Offenlegung des Planes gem. § 3 Abs.2 BauGB dem Rat in der Sitzung am 24.09.1987 zugrunde.

Winterberg, den 10. Febr. 1988



Der Stadtdirektor
I.A.: *Jauron*

Diese Nachtragsbegründung lag als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 "Steimecke" des Stadtteils Elkeringhausen mit dem Bebauungsplanentwurf während der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02.1988 bis 21.03.1988 zu jedermanns Einsicht aus.

Winterberg, den 22. März 1988



Der Stadtdirektor
I.A.: *Mu...*