

Stadt Hilchenbach • Markt 13 • 57271 Hilchenbach

~~Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 32
Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg~~

KOPIE

Der Bürgermeister

Dienstgebäude: Markt 13
Telefon +49 2733 288-0
Telefax +49 2733 288-288
www.hilchenbach.de
info@hilchenbach.de
info@hilchenbach.de-mail.de

Zuständig: Anke Setzer

Telefon: +49 2733 288 167
Email: a.setzer@hilchenbach.de

Raum: 104

Mein Zeichen: 61 20 20

Datum: 23. Juni 2022

Bauleitplanung der Stadt Hilchenbach

Änderung des Flächennutzungsplans und Neuaufstellung des Bebauungsplans der Stadt Hilchenbach Nr. 20 „Erholungsgebiet Stahlberg“ im Stadtteil Müsen hier: Umwandlung des Ferienhausgebiets in ein Wohngebiet

Beteiligung gemäß § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan Nr. 20 „Erholungsgebiet Stahlberg“ setzt im Stadtteil Müsen ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ nach § 10 Absätze 1 und 4 BauNVO fest. Zulässig sind Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 70 m².

Seit vielen Jahren besteht hier die Problematik des Dauerwohnens. Mittlerweile sind in 94 von insgesamt 130 Ferienhäusern Erstwohnsitze angemeldet, das entspricht einem Anteil von ca. 72%. Die übrigen Ferienhäuser werden als solche entweder vom Eigentümer selbst genutzt (Nebenwohnung) oder auch an Feriengäste vermietet.

Historie

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20 „Erholungsgebiet Stahlberg“ datiert aus dem Jahr 1973, derzeit gültig in den Fassungen der 2. B-Planänderung (bezogen nur auf die Gestaltungsvorschriften) vom 09.06.1981 und der 6. B-Planänderung vom 12.03.2001.

Das Ferienhausgebiet wurde in zwei Bauabschnitten durch einen Bauträger erschlossen, der das Gebiet auch zeitweise betrieben hat. Dieser meldete 1988 Konkurs an, woraufhin die Stadt Hilchenbach durch einen Erbbaurechtskaufvertrag in alle Rechte und Pflichten eingetreten ist. Seit den 1990er Jahren haben die Ferienhausbesitzer die Grundstücke unter Aufhebung des Erbbaurechts erworben.

Die ursprünglich rein private Erschließung wurde in der 6. B-Planänderung in öffentliche Verkehrsfläche geändert, wobei die Stahlbergstraße, der St. Friedrichs-Weg und Am Neuen Schacht als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, alle übrigen Wege hingegen nur auf den Fußgängerverkehr beschränkt sind. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den einzelnen Ferienhausgrundstücken ist nicht zulässig, es gibt ausgewiesene Stellplatzflächen im Plangebiet, die den Ferienhäusern zugeordnet sind.

Öffnungszeiten:

Rathaus: Mo, Di, Do 7.30 – 16.30 Uhr
Mi u. Fr 7.30 – 12.30 Uhr
Bürgerbüro: wie Rathaus, Do bis 18.00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Siegen,
IBAN: DE90 4605 0001 0067 0004 55, BIC: WELADED1SIE
Volksbank in Südwestfalen eG,
IBAN: DE30 4476 1534 0000 6808 00, BIC: GENODEM1NRD

Mitte der 1990er Jahre wurden seitens des Kreises Siegen-Wittgenstein mehrere Abbruchbescheide für illegal errichtete Nebenanlagen und teilweise Vergrößerung der Ferienhäuser sowie Errichtung von Dachgauben erlassen. Im Rahmen der 6. Änderung des B-Plans wurden dann Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 6 m² zugelassen, ebenso wurde die Errichtung von bis zu 2 Dachgauben je Ferienhaus legalisiert. Eine Änderung des Bebauungsplans in ein Wohngebiet, wurde geprüft, aber nicht konkret verfolgt. Insbesondere die nicht für ein Wohngebiet ausgelegte Erschließung sowie die Raumhöhen der Ferienhäuser wurden hierbei als Gründe angeführt.

Seit etwa 30 Jahren existiert die „Interessengemeinschaft Feriendorf Müsen“, welche derzeit 72 Hauseigentümer vertritt. Eine Umfrage unter den Hausbesitzern hat ergeben, dass die Mehrheit sich eine Umwandlung in ein Wohngebiet wünscht, um weiterhin dauerhaft hier wohnen zu können.

Landesentwicklungsplan

In Ziel 2-3 wird ausgesagt, dass die Siedlungsentwicklung sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat. Dies trifft hier zu, da der Regionalplan das Ferienhausgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt.

Regionalplan

Darstellung des gültigen Regionalplans:



Entwurf der Regionalplan-Neuaufstellung:



Nach Ziel 2 des gültigen Regionalplans sowie Ziel 4.2-1 des Entwurfs zur Neuaufstellung hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Aufgrund der Darstellung im ASB trifft dies für das Ferienhausgebiet Müsen zu.

Änderung des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dar. Weiterhin sind Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die gesamte Sonderbaufläche. Der bebaute Bereich soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Hinzu kommen die aus dem Bebauungsplan übernommenen Flächen für Wald und Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzbindung. Der südöstliche Bereich soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, was der gegenwärtigen Nutzung entspricht. Im B-Plan sind Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet (ehem. Grube Stahlberg), diese werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies gilt auch für eine Altlastenverdachtsfläche, die auf die bebauten Bereiche beschränkt wird.

Die Größe des gesamten Planbereichs beträgt ca. 17,7 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Wohnbaufläche ca. 10,2 ha
- Fläche für Wald ca. 3,1 ha
- Fläche für Landwirtschaft ca. 2,3 ha
- Grünfläche ca. 0,4 ha
- Fläche mit Pflanzbindung ca. 1,7 ha

Erschließung und Infrastruktur

Vorhandene Erschließung und Infrastruktur sind für ein Ferienhausgebiet ausgelegt. Dies betrifft insbesondere die Wegebreiten (Fußwege ca. 3,0 m breit) und die Ausweisung der Stellplatzanlagen. Die Längen der Gehwege beträgt jeweils mehr als 50 m, so dass aus Gründen des Brand-schutzes der Ausbau der Erschließung erforderlich ist. Es existiert auch keine Straßen- und Wegebeleuchtung.

Wie der technische Ausbau erfolgen kann, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft werden.

Bebauungsplan

Der gültige Bebauungsplan Nr. 20 „Erholungsgebiet Stahlberg“ soll geändert bzw. neu aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiets nach § 4 BauNVO angestrebt. In diesem Zusammenhang soll eine Feinsteuerung mittels § 1 Absatz 5, 6, 9 oder 10 BauNVO hinsichtlich der allgemeinen Zulassung von Ferienhäusern - unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Wohngebiets - erfolgen.

Es sind folgende Pläne zur Erläuterung beigefügt:

- gültiger Flächennutzungsplanausschnitt und geplante Änderung
- verkleinerter B-Plan Nr. 20 „Erholungsgebiet Stahlberg“, 6. Änderung (der Plan kann auf der Internetseite der Stadt Hilchenbach wie folgt heruntergeladen werden:
<https://www.hilchenbach.de/Bauen-Wohnen/Bauleitplanung> - Rechtskräftige Bebauungspläne - Stadtteil Müsen)
- Luftbild – Stand 2021 (Hinweis: ein Großteil des Fichtenbestands wurde mittlerweile gefällt)

Ich bitte um Prüfung und Mitteilung nach § 34 Abs. 1 LPlG, welche landesplanerischen Ziele für den Planbereich bestehen.

Für Rückfragen und ein gemeinsames Abstimmungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Der Kreis Siegen-Wittgenstein erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Unterschrift

Kleber

Stadt Hilchenbach

Änderung des Flächennutzungsplans

Umwandlung Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" in Müsen

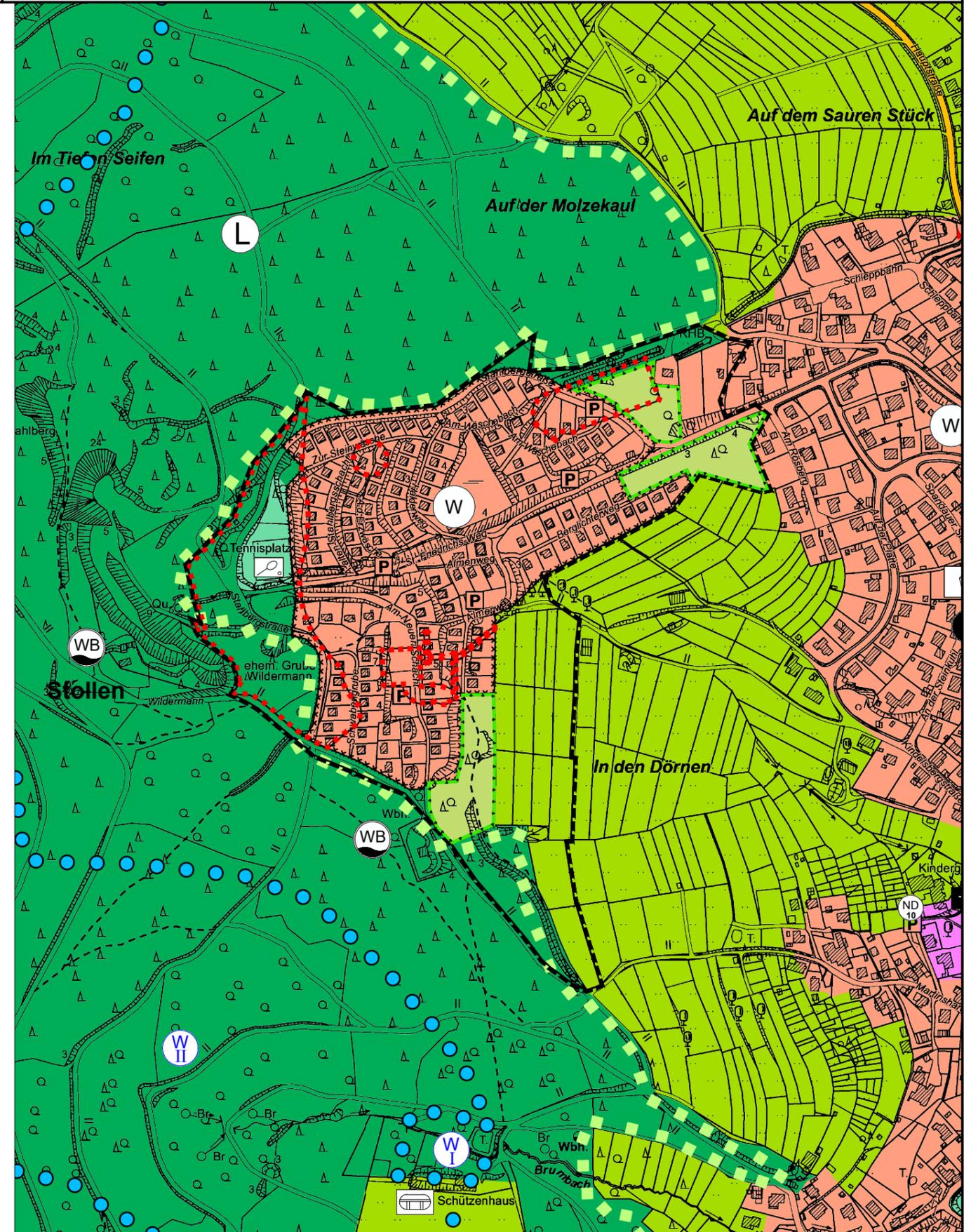
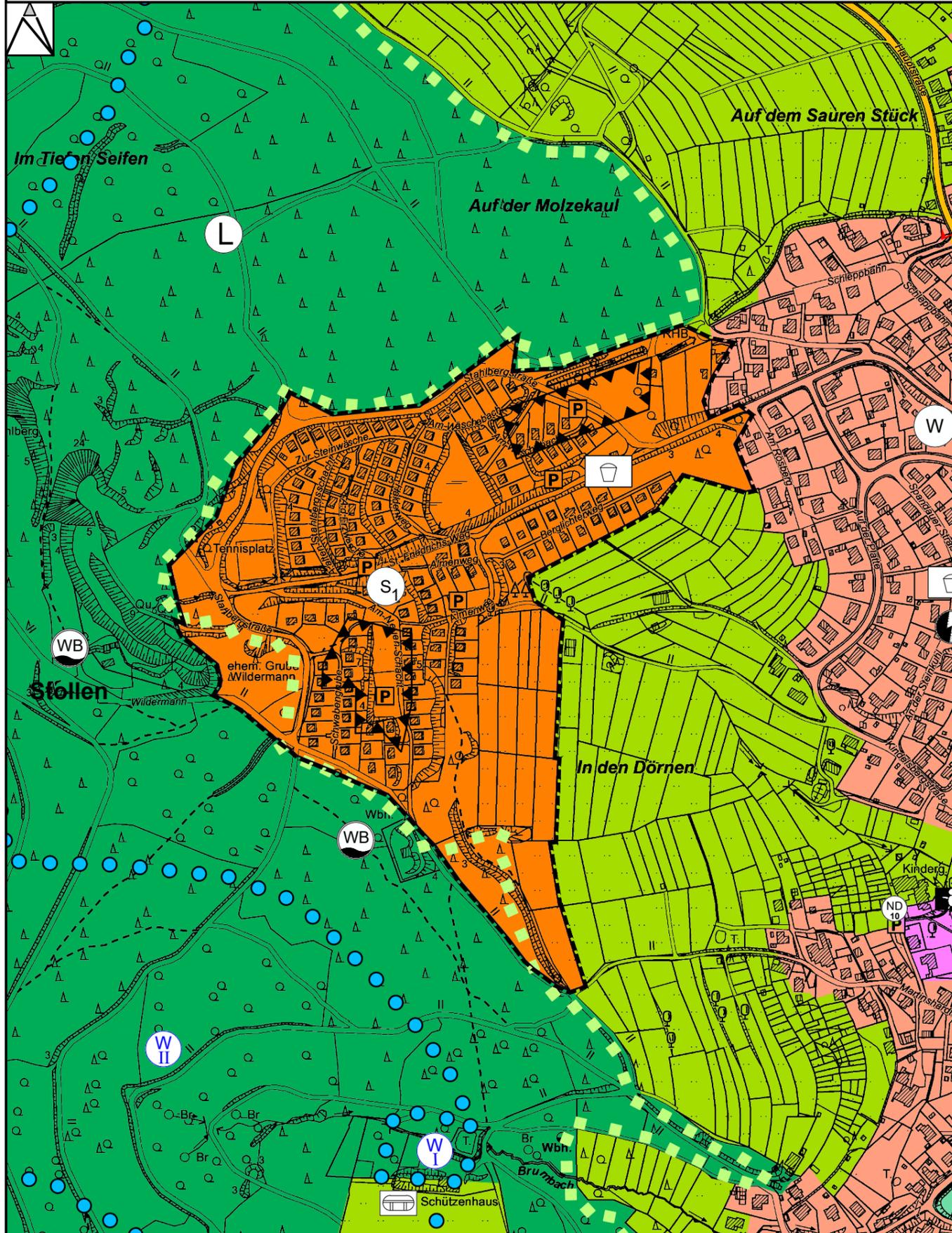


Maßstab 1 : 5.000



gültiger Flächennutzungsplan

geplante Flächennutzungsplanänderung



Stadt Hilchenbach

Änderung des Flächennutzungsplans

Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" in Müsen



LEGENDE

A. DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen



Sonderbauflächen

S1: *Wochenendhausgebiet*

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Wasserbehälter

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünflächen

Zweckbestimmung:



Spielplatz



Tennisplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung



Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind -
Altlastenverdachtsfläche
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
(Planzeichen der Ursprungsfassung)



Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
(Planzeichen der geplanten Änderung)
(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen für Wasser und die
Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)



Umgrenzung der Flächen mit
wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:



Wasserschutzzone I



Wasserschutzzone II

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne
des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für den
Natur- und Landschaftsschutz

Zweckbestimmung:



Landschaftsschutzgebiet
(die Abgrenzung wurde vom Ursprungsplan
übernommen, im Zuge der Neuaufstellung
erfolgt die Darstellung der aktuellen
Abgrenzung)

Bebauungsplan Nr. 20 "Erholungsgebiet Stahlberg" --- 6. vereinfachte Änderung ---

Abschrift des Originals

PRÄAMBEL

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666).

§§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neukantmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (SaubO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 1995 (GV. NRW. S. 218), zuletzt geändert am 24. Oktober 1998 (GV. NRW. S. 687) und am 09. November 1999 (GV. NRW. S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 28. Februar 2001 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 "Erholungsgebiet Stahlberg", 6. vereinfachte Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 03/2001, Ziffer 28, ausgegeben am 12. März 2001.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 13. März 2001
gez. Schlabach L.S.
Schlabach

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 05. Dezember 2000 bis einschl. 19. Dezember 2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 10 / 2000, Ziffer 124, ausgegeben am 27. November 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 13. März 2001
gez. Schlabach L.S.
Schlabach

3. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 28. Februar 2001 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 13. März 2001
gez. Schlabach L.S.
Schlabach

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 12. März 2001 gemäß § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 03 / 2001, Ziffer 28 bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 12. März 2001 in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 13. März 2001
gez. Schlabach L.S.
Schlabach

5. Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 13. März 2001
gez. Schlabach L.S.
Schlabach

HINWEIS
Vor Errichtung (genehmigungsfreier) Nebenanlagen ist eine Standortbestimmung mit dem Tiefbaumt der Stadt Hilchenbach durchzuführen.

HINWEIS
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 der erdgeschichtlichen Zeit entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Bei Bodeneingriffen muss mit Fundmunition kleineren Kalibers gerechnet werden.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Arnsberg unter Tel.Nr.: 02931/822144 zu verständigen. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis § 11 BauNVO)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 - S** Ferienhausbau - § 10 (1) und (4) BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von max. 70 m² plus 15 m² Terrasse
 - S1** Ferienhausbau - § 10 (1) und (4) BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Ferienhäuser als Einzelhäuser
 - SV** Ferienhausbau - § 10 (1) und (4) BauNVO
Verwaltungsgebäude
- Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, je Ferienhausgrundstück ist eine Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von max. 8 m² zulässig.
Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

- WA** Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
- 0,2** GRZ (Grundflächenzahl) - §§ 17 u. 19 BauNVO
- 0,2** GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig - § 22 BauNVO
- offene Bauweise - § 22 BauNVO
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche - § 23 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Entlang der Profilbegrenzungen der vorhandenen Gewässer sind beidseitig bis zu einem Abstand von 3,0 m bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Straßenbegrenzungslinie
- Wirtschaftsweg
- öffentlicher Gehweg
- öffentlicher Parkplatz
- Stellplätze
- Stellplätze zugeordnet

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

6. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Tennisplatz

7. WALDFLÄCHE § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

- Wald

8. WASSERFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche (Biotop, Wasserlauf)

9. LEITUNGSRECHT § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

10. GRÜNORDNUNG § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11. FLÄCHE FÜR DIE ABFALLEBESITZUNG § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Standplätze für Abfallbehälter

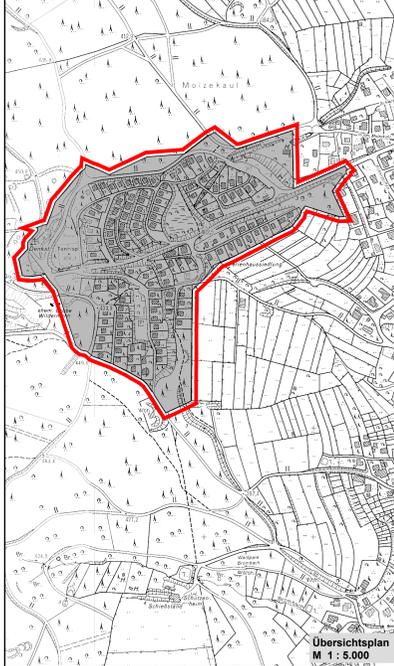
12. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
- Bergbau - § 9 (5) Nr. 2 BauGB
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, von der Bebauung freizuhalten
- Altlastenverdachtsfläche - § 9 (5) Nr. 3 BauGB
Hinweis: Es liegt kein konkret begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Bezüglich der ausgeübten und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung ist dann kein relevanter Gefährdungsgrad zu erkennen, wenn Nutzgärten im Plangebiet nicht angelegt und erhalten werden.
- Böschungen

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

z.B. 15°-18° zulässige Dachneigung in Grad
Im gesamten Plangebiet sind bei den Häusern - Typ A (Nurdachhäuser), für das Erdgeschoss je Gebäude, bis zu zwei gleichartige Spitzgauben oder Satteldachgauben mit einer max. Wandhöhe von 60 cm, bei einer Dachneigung von 45° +/- 5° und einer Giebelhöhe von bis zu 1,80 m zulässig.
Im Plangebiet SV - Sondergebiet (Verwaltungsgebäude) sind bis zu zwei gleichartige Spitzgauben mit einer Neigung von 45° bis 60° und einer max. Breite von je 4,00 m zulässig.
Weitere Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Die Gebäudeprofilskizzen sind Bestandteil der Gestaltungsvorschriften, mit Ausnahme der Häuser "Schwabengrube 67, 69 und 71".

Die weiteren Gestaltungsvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.



Begründung siehe besondere Anlage

Stadt Hilchenbach
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) und **Bekanntmachung** (§ 10 (3) BauGB)
Bebauungsplan Nr. 20 "Erholungsgebiet Stahlberg"
6. (vereinfachte) Änderung
 Gemarkung MÜSEN Flur: 19
 Satzung vom: 28. Februar 2001
 rechtsverbindlich seit: 12. März 2001
 ABSCHRIFT DES ORIGINALS
 Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.