Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 27 A 4. Änderung „Bahnareal Winterberg“

Änderung siehe Roteintragung zu 1.1

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. i S 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Fachmarktzentrum“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ zulässig.

Zulässig ist Einzelhandel mit Waren aller Art bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Winterberger Sortimentsliste sowie Lager, Büro- und Personalräume. Ebenfalls zulässig sind dem Einzelhandel untergeordnet Büronutzung, Dienstleistungen und Gastronomie.

Die vom Rat der Stadt Winterberg beschlossene „Winterberger Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen als Anlage 1 beigefügt.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche werden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wie folgt beschränkt:

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist im Erdgeschoss nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als SB-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² zulässig. Zusätzlich sind weitere untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Büronutzungen und Gastronomie mit in Summe bis zu 180 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind im Obergeschoss weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche in Summe bis maximal 1.300 m² zulässig. Zulässig sind die Sortimente „Bekleidung und Sportartikel“ bis jeweils maximal 1.100 m². Die Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe im Obergeschoss darf die Verkaufsfläche von 400 m² nicht unterschreiten.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche im gesamten Gebäude 2.600 m² nicht überschreiten.

1.2 Mischgebiet

Gemäß §§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise a1 sind zulässig:

- Gebäude beliebiger Länge
- einseitige Grenzbebauung zur Bahnanlage ohne seitlichen Grenzabstand

Innerhalb der abweichenden Bauweise a2 sind zulässig:

- Gebäude beliebiger Länge
- Bebauung ohne seitlichem Grenzabstand

3. Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

In den Baugebieten sind gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

Die Anlieferungen sind nur werktags von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig.

Der Warenanlieferungsbereich ist baulich zu umschließen, ein Schalldämmmaß $R'_w \geq 35$ dB ist zu erreichen. Zur Vermeidung von Schallreflektionen sind die Seitenwände und die Decke innerhalb schallabsorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_m \geq 0{,}7$). Die Karton-/Papierpresse ist baulich allseitig zu umschließen, ein Schalldämmmaß (einschließlich Tor) $R'_w \geq 30$ dB ist zu erreichen.

Beschallungsanlagen im Außenbereich und auf der Stellplatzanlage sind nicht zulässig. Die Fahrbahnoberfläche der Stellplatzanlage ist mit einer fugenfreien, glatten Oberfläche auszuführen (z.B. Asphalt oder fugenfreies Pflaster).

Entlang der westlichen Stellplatzbegrenzung der ebenerdigen Stellplätze sowie (soweit vorgesehen) der Stellplätze auf dem Parkdeck und entlang der Rampenwestseite sind eine 1,5 m hohe Schallschutzwand, jeweils bezogen auf OK Stellplatz bzw. Rampe mit einem Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB zu errichten.

4.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

An allen Gebäudefronten innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Verkehr zu treffen.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind derart auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausg. Nov. 1989) geführt werden können. Hierzu kann die Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,res}$ erforderlich für Büronutzung und ähnliches	$R'_{w,res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
vvvvv LP IV	IV	<= 70 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglichen und die geforderte Lärmdämmung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen, über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise

Bodendenkmale

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 Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Anhang 1 „Winterberger Liste“

Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Winterberg.

Warengruppe	Relevante Sortimentsgruppen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)*, Bäckerei- und Konditoreiwaren*, Metzgerei- und Fleischereiwaren*
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel*, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Bücher, Schreibwaren	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel* Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Bekleidung	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien Bekleidung allgemein (wenn oben nicht zuzuordnen), dazu kommen Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
Spielwaren, Hobby	Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf
Sportartikel	Sportgeräte, Sportbekleidung
Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik PC und Zubehör, Software
Foto, Optik	Foto- und Optikartikel
Elektrogeräte, Leuchten	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Leuchten
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Möbel / Wohneinrichtungsbedarf	Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	Schnittblumen

* Diese Warengruppen besitzen in Winterberg sowohl Nahversorgungs- als auch Zentrenbedeutung.
Quelle: Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Winterberg, 2004

Übersicht 25: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Winterberg

Relevante Sortimentsgruppen
Möbel (auch Büromöbel), Holz., Korb-, Korkwaren, Antiquitäten Matratzen Teppiche (Einzelware), höherwertige Bodenbeläge (z.B. Perser), weitere Bodenbeläge
Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Campingartikel), Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Zoologischer Bedarf, Getränke Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrräder Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware) Pflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Erde, Torf, Gartenhäuser Boote und -zubehör Herde, Öfen, Holz

Quelle: Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Winterberg

Einzelhandelsstrukturkonzept Winterberg, Junker und Kruse Dortmund, Februar 2005