



## **Stadt Winterberg**

**Bebauungsplan Nr. 16 b „Altstadt Winterberg –  
Teilbereich Engere Altstadt“**

**7. Änderung**

**Begründung**

## **1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ umfasst die Altstadt Winterbergs. Es wird im Norden von der Straße „Am Kurpark“ und im Süden von der Franziskusstraße begrenzt. Im Osten reicht der Geltungsbereich etwa bis zur Oberen Pforte, im Westen bis etwa zur Kreuzung Hellenstraße/ Marktstraße.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst räumlich nicht das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr.16 b, sondern 3 Teilbereiche:

1. Hellenstraße, Flur 24, Flurstücke 495 und 496 (ursprüngl. Flurstück 407)
2. Hellenstraße/ Am Kurpark, Flur 24, Flurstück 108, Flur 24, Flurstück 215 tlw.
3. Zwischen Hauptstraße und Hagenstraße, Flur 24, Flurstücke 492, 493, 471, 473.  
Die genauen Abgrenzungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

## **2. Planungsanlass und Inhalt der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr.16 b ist seit dem 20.07.1982 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind 5 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt worden.

Die 7. Änderung umfasst 3 Teilbereiche:

### **2.1 Hellenstraße**

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkpalette“ ausgewiesen. Im Rahmen der nun abgeschlossenen Stadtsanierung wurden öffentliche Parkplätze, u.a. entlang der innerörtlichen Straßen, geschaffen. Der städtebauliche Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld sieht weitere öffentliche Parkplätze vor. Aus diesem Grund ist der im Änderungsbereich ausgewiesene öffentliche Parkplatz mit 9 Stellplätzen, der bislang nicht angelegt wurde, nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Anlage eines Parkplatzes auf diesem Grundstück, das sich in privatem Besitz befindet, aufgrund der Topographie schwierig und mit großem Aufwand verbunden. Die Stadt Winterberg zieht außerdem die Ausweisung öffentlicher Parkflächen auf stadteigenen Grundstücken vor.

Dieser Bereich der 7. Änderung soll, entsprechend der näheren Umgebung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die überbaubare Fläche erstreckt sich über das gesamte Grundstück. Dadurch bleibt für eine mögliche Bebauung auf dem durch Topographie, Größe und Zuschnitt ohnehin eingeschränkten Grundstück mehr Spielraum. Zulässig ist hier, entsprechend der Festsetzungen der Nachbargrundstücke, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Es besteht zudem die Möglichkeit, ein Dachgeschoss zu errichten, ohne dass dieses auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden muss. Gemäß § 17 Abs.3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Vorschrift ermöglicht die Überschreitung der Obergrenzen des Abs. 1, hier der Grundflächenzahl, in überwiegend bebauten Gebieten und trägt dem Charakter der dichten Bebauung in der Altstadt Rechnung.

## **2.2 Hellenstraße/ Am Kurpark**

Die Altstadt, vor allem der Bereich Hauptstraße und Marktstraße bis einschließlich zum Umfeld der Oberen Pforte, ist geprägt von einer gemischten Nutzungsstruktur. Neben der Wohnnutzung sind hier verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zur Abrundung dieses Gebietes soll das Grundstück Flur 24, Flurstück 108 in das Mischgebiet einbezogen werden. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, Schulungsräume für seine Fahrschule in sein bestehendes bisher nur zum Wohnen genutztes Gebäude unterzubringen.

Entsprechend den benachbarten Grundstücken in der Marktstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,4. Die überbaubare Fläche reicht bis unmittelbar an den Straßenraum der Hellenstraße sowie der Marktstraße und wird durch die 7. Änderung vergrößert.

Darüber hinaus ist der Zufahrtsbereich zur Eislauhalle geändert worden. Der nun abgeschlossene Ausbau der Zufahrt wird in der 7. Änderung planerisch angepasst.

## **2.3 Zwischen Hauptstraße und Hagenstraße**

Dieser Änderungsbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkpalette“ im südöstlichen Teil und mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ im nördlichen und südwestlichen Teil des Änderungsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, wobei es sich bei dieser Fläche jedoch mittlerweile um einen privaten Parkplatz handelt. Ein Lebensmittel-Einzelhändler in der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich benötigt Kundenparkplätze, die er bereits im Plangebiet angelegt hat. Um diese privaten Parkplätze planerisch zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz in nördliche Richtung vergrößert.

Der Bereich wird, in Anpassung an die Nachbargrundstücke, als Kerngebiet festgesetzt, um den privaten Parkplatz planerisch abzusichern und gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, das Grundstück künftig bebauen zu können, um eine innerstädtische Baulücke zu schließen.

Um eine Verbindung zwischen der Hauptstraße und der Hagenstraße für den PKW-Verkehr herzustellen, wird die Festsetzung „Gehweg“ in „Verkehrsberuhigte Zone“ geändert und die vorhandene, einbahnige und verkehrsberuhigte Straße für den PKW-Verkehr planerisch gesichert.

## **3. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderungsfläche 1 als Wohnbaufläche und die Flächen 2 und 3 als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB gewahrt.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Natur und Landschaft/ Eingriffsbilanzierung**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ wird kein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, da der Eingriff bereits vor der Änderungsabsicht erfolgt ist bzw. zulässig

war und gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 4 ein Ausgleich in diesem Fall nicht erforderlich ist.

Bei den Flächen 1 und 3 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils Verkehrsflächen festgesetzt, die, wie die in der 7. Änderung vorgesehene Festsetzung einer überbaubaren Fläche, eine Versiegelung des Bodens zur Folge haben.

Beim 2. Änderungsbereich wird zwar die überbaubare Fläche im Bebauungsplan vergrößert, der Eingriff in Form einer Garage und eines Carports ist jedoch bereits erfolgt, so dass durch die Bebauungsplanänderung kein weiterer Eingriff vorbereitet wird.

#### **4.2 Erschließung**

Alle drei Planbereiche der 7. Änderung befinden sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und sind erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasser-/ Müllentsorgung zu.

Das Abwasserwerk der Stadt Winterberg weist darauf hin, dass sich unter dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatz (Fläche 3) die öffentliche Kanalisation befindet. Bei konkreten Planungen muss dies berücksichtigt werden.

#### **5. Denkmäler**

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 Stadt 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 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

#### **6. Verfahren**

Durch die Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Winterberg, im Januar 2004  
Im Auftrag

Andrea Kewe