



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16b
„ALTSTADT WINTERBERG
TEILBEREICH ENGERE ALTSTADT“**

8. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Anlass zur B-Planänderung:

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 20.11.2003 in öffentlicher Sitzung die 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ im Stadtteil Winterberg beschlossen.

Ziel dieser B-Planänderung ist, die überbaubare Fläche zugunsten Haus-Nr. 5 auf dem neu entstandenen Flurstück Nr. 501, Flur 24, Gemarkung Winterberg, zu vergrößern. Dazu ist es erforderlich, die „öffentliche Verkehrsfläche“ in eine „überbaubare Grundstücksfläche“ zu ändern. Des Weiteren soll die Fläche des Flurstückes 500 (öffentliche Verkehrsfläche) in eine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ umgewandelt werden, da in diesem Bereich die öffentliche Verkehrsfläche nicht als solche ausgebaut ist. Diese Fläche soll an den Eigentümer des Hauses Nr. 5, Flurstück 502, veräußert werden.

Durch diese 8. Änderung des B-Planes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Gebiet „Engere Altstadt“ als Wohnbaufläche dargestellt; Beachtung des „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2.

2. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich:

Für den Bereich des bebauten Flurstückes Nr. 502 (Haus Nr. 5 – Hellenstraße) ist entlang der Hellenstraße die überbaubare Grundstücksfläche, entlang einer Baulinie, nur für das bestehende Gebäude festgesetzt. Östlich des bestehenden Geschäftshauses ist eine im Mittel ca. 6 m breite „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ im derzeit rechtskräftigen B-Plan ausgewiesen. Dieser Grundstücksteil ist mit einer Nebenanlage (Garagen) bebaut. Derzeit erreicht man das Obergeschoss des Hauses Hellenstraße Nr. 5 nur über eine Treppenanlage, die sich mitten im, als Restaurant genutzten, Erdgeschoss befindet. Die Treppenanlage ist insofern, sowohl für die Restaurantbesucher, als auch für die Bewohner des Obergeschosses sehr störend. Ein separater Fluchtweg für die Bewohner des Obergeschosses fehlt gänzlich. Der Eigentümer des Hausgrundstückes Hellenstraße Nr. 5 beabsichtigt durch Anbau eines separaten Treppenaufganges zum Obergeschoss – gleichzeitig separater Fluchtweg für die Obergeschosse - mit Wintergarten die vorab geschilderte unzureichende Situation zu ändern. Der beschriebene Anbau ist nach den Vorgaben des derzeit bestehenden B-Planes nicht möglich und soll durch die 8. Änderung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist kein Hinderungsgrund gegen ein Anbauvorhaben, unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen (Grenzabstand – BauO NRW), erkennbar. Daher wird durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes für den östlich des bebauten Hausgrundstückes gelegenen Grundstücksteil auch eine planungsrechtliche Voraussetzung zur Verwirklichung des beabsichtigten Anbaus geschaffen. Im Änderungsplan wird durch Festsetzung von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Richtung erweitert. Des Weiteren wurde im westlichen Teil die Baugrenze an den tatsächlichen, schon immer vorhanden Gebäudebestand (Anbau) angepasst (siehe Anlage: Auszug aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan).

Das neue Flurstück 500 (nördlich des Geschäftshauses Nr. 5) ist im vorhandenen Rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Diese Fläche ist nicht als Verkehrsfläche ausgebaut. Damit die Stadt Winterberg diese Fläche an den Eigentümer des Geschäftshauses Nr. 5 (Flurstück 502) veräußern kann, ist sie als nicht überbaubare Grundstücksfläche zu ändern. Um den fußläufigen Verkehr zur kath. Kirche zu gewährleisten, wird das auf dem Flurstück 502 vorhandene „Gerecht zugunsten der Allgemeinheit“ auf einem Teilbereich des Flurstückes 500 (B=2,00 m) ergänzt.

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ im Stadtteil Winterberg einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften. Die „sonstigen Darstellungen – Baudenkmäler“ für das bestehende Gebäude „Haus Nr. 5 – Hellenstraße“ entfällt, da dieses Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Winterberg aufgenommen ist.

3. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen:

Diese 8. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffern 1 und 2 genannten städtebaulichen Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes „Engere Altstadt“ wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten.

Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die neu festgesetzte „überbaubare Fläche“ ist bereits als Hof- bzw. Garagenvorplatzfläche versiegelt, somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (§ 18 u. § 21 BNatSchG).

Erschließungskosten entstehen durch diese 8. B-Planänderung nicht. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen städtischen Abwasserbehandlungsanlagen.

4. Beteiligung / Verfahren:

a) Beteiligung der Bürger

Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Winterberg-Siedlinghausen, im April 2004

Winterberg, im April 2004

g.ez. Gerlach
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt GbR

i.A. gez. Kewe
Der Bürgermeister

Anlage:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt

