

Bebauungsplan Winterberg Nr. 27
„Bahnareal Winterberg“
Begründung

Stand: Satzungsbeschluss 03.05.2006

Stadtplanung und Stadtentwicklung
Hamerla, Groß-Rinck und Partner

Inhalt

- 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**
 - Lage im Stadtgebiet
 - Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht**
 - Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)
 - Bestehendes Planungsrecht
 - 2.2 Stand des Bebauungsplanverfahrens**
 - Aufstellungsbeschluss
 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - Erneute Offenlage
 3. Offenlage
- 3. Bestandssituation**
 - 3.1 Bauungs- und Nutzungsstruktur / Städtebauliche Prägung**
 - Bauungs- und Nutzungsstruktur / Städtebauliche Prägung
 - Denkmalschutz
 - 3.2 Infrastruktur**
 - Erschließung/ÖPNV
 - Ruhender Verkehr
 - Ver- und Entsorgung
 - 3.3 Landschaft**
 - Grünstrukturen
 - Gewässer
 - Wasserschutzzone
 - 3.4 Eigentumsverhältnisse**
 - 3.5 Immissionsschutzrechtliche Situation/Bodenbelastung**
- 4. Planungsanlass und Planungsziele**
 - Anlass und Ziel der Planung
- 5. Umweltbericht**
- 6. Inhalte des Bebauungsplans**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

6.5 Infrastruktur

Erschließung
Ruhender Verkehr
Nebenanlagen
Aus- und Einfahrten
Ver- und Entsorgung / Ableitung des Oberflächenwassers

6.6 Bahnanlagen

6.7 Grünordnung / Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Grünordnung
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.8 Gestaltung

6.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen
Altablagerungen
Kampfmittel

6.11 Nachrichtliche Übernahme

Gewidmete Bahnanlagen

6.12 Hinweise

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Flächenbilanz

7.2 Bodenordnung

7.3 Kosten und Finanzierung

7.4 Städtebauliche Verträge

Umweltbericht (Anhang)

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im gleichnamigen Hauptort der Stadt Winterberg unmittelbar nördlich im Anschluss an den mittelalterlichen Ortskern innerhalb der Gemarkung Winterberg mit den Fluren Nr. 24, 25 und 26.

Gemarkung Winterberg, Flur 24, Flurstück: Teile aus 483 und

Gemarkung Winterberg, Flur 25, Flurstücke: 615, 2/2, 1/1, 928, 927, Teile aus 929, Teil aus 901 sowie

Gemarkung Winterberg, Flur 26, Flurstücke: 285, 284, Teil aus 243, Teil aus 244, 245, 246, 112, 111, 236, 24, Teil aus 235

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,99 ha.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnfläche
- im Osten durch die "Bahnhofstraße"
- im Süden durch die "Haarfelder Straße" und den Platz der „Untere(n) Pforte“ und
- im Westen durch die Straße "Am Hagenblech".

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes besteht aus entbehrlichen Bahnflächen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der größte Teil des Plangebiets als Bahnfläche und im südwestlichen Bereich in einer kleinen Teilfläche als „Gemischte Baufläche“ (M) für ein öffentliches Parkhaus und ganz im Süden für eine öffentliche Verwaltung (Rathaus) dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist durch den Rat der Stadt Winterberg am 01.07.2004 beschlossen worden, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des bis zum 19.07.2004 gültigen Baugesetzbuches. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die Flächen nördlich der Innenstadt folgende Änderungen vor:

- Nördlich des Bahnhofs wird die „Fläche für Bahnanlagen“ in „Verkehrsfläche“,
- im Bereich des Bahnhofs die „Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof“ in „Gemischte Bauflächen“ (M)
- die „Fläche für Bahnanlagen“ im Bereich westlich und südlich der verbleibenden Fläche für Bahnanlagen in „Gewerbliche Bauflächen“ (G)“, sowie
- im südlichen Bereich die „Fläche für Bahnanlagen“ sowie „Gemischte Bauflächen“ (M) mit der Zweckbestimmung öffentliches Parkhaus sowie die Fläche für Öffentliche Verwaltung in „Gemischte Baufläche“ (M)

geändert.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg mit Verfügung vom 04.10.2005 zugestimmt.

Die 42. Flächennutzungsplanänderung wurde am 01. Februar 2006 durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Winterberg vom 20.02.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ werden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg, Teilbereich Untere Pforte“ überplant, dessen Rechtskraft für diese Bereiche mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ aufgehoben wird.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 die Städtebauliche Rahmenplanung „Bahnhofsumfeld Winterberg“ als Grundlage für die Entwicklung in diesem Bereich beschlossen. Sie beinhaltet für die Fläche nördlich angrenzend an die Innenstadt bis zum Empfangsgebäude eine umfassende Neuordnung zur Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns Winterberg. Damit die Ziele der Rahmenplanung umgesetzt werden können, wurde ebenfalls am 16.05.2002 der Beschluss zur Einleitung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens gefasst, wobei der § 144 BauGB ausgeschlossen wurde. Ebenso wurde die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Mit der Rahmenplanung liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor. Am 17.03.2005 hat der Rat der Stadt die Sanierungssatzung beschlossen, wobei die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen wurde. Das Sanierungsgebiet ist weitestgehend mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ identisch.

2.2 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet ist in Teilen bereits beplant. Der Rat der Stadt Winterberg fasste am 01.07.2004 den Aufstellungsbeschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 den Vorentwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Bürger fand am 25. April 2005 im Rathaus der Stadt Winterberg statt. Relevante Inhalte wurden in das Verfahren eingestellt.

Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor der gemäß BauGB vorgesehenen Beteiligung in das Verfahren eingebunden. In der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 07. Juni 2005 wurden sie gebeten, eine frühzeitige und vorgezogene Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben. Durch diese Vorgehensweise wurden die Inhalte des Bebauungsplanes umfassend abgestimmt. Zusätzlich wurde am 19. April 2005 ein Termin zur Information der wichtigsten beteiligten Fachdienststellen des Hochsauerlandkreises durchgeführt. Das Verfahren betreffende Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 07.07.2005 beschlossen, die Entwürfe zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage hat vom 22. August 2005 bis einschließlich 23. September 2005 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie des Vereins für Natur- und Vogelschutz im Hochsauerlandkreis behandelt und abgewogen. Soweit der Rat den Anregungen gefolgt ist, sind diese in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden.

Ein städtebauliches Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist die Schaffung des Planungsrechtes für das zentrale Kopfgebäude in der „Unteren Pforte“ (vgl. Ziffer 4 der Begründung). Im Zuge der Detaillierung dieses Vorhabens im Bauantragsverfahren waren einige geringfügige Veränderungen, die sich auf die Gesamtkonzeption nicht auswirken und die diese nicht verändern, vorzunehmen. Da sich diese Veränderungen aber auf planungsrechtliche Vorgaben des Bebauungsplanes auswirken (u.a. Geländehöhen im Norden des Baukörpers, Anschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern im 3 m Grenzabstand) hat der Bauausschuss am 07.02.2006 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Die Dauer der erneuten Offenlage wird dabei gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 iVm § 13 Nr. 3 BauGB a.F. auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Anregungen, die während der 2. Offenlage vorgebracht wurden und die sich auf den Bebauungsplan ausgewirkt haben bzw. denen der Rat gefolgt ist, sind in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden.

3. Offenlage

Im Rahmen der Rückbauplanung und Freistellung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 27 wird eine neue Weiche benötigt, um den Endzustand des Streckenumbaus herstellen zu können. Diese Weiche kann nicht wie geplant zeitnah beschafft werden, sodass die Freistellung der gesamten im Bebauungsplan überplanten und entbehrlichen Bahnflächen nicht mehr in 2006 erfolgen kann.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches vor dem 20. Juli 2004 durchgeführt (BauGB a.F.). Bebauungspläne, die nach „altem Recht“ erarbeitet werden, müssen bis zum 20.07.2006 rechtskräftig sein.

Der Rückbau der Gleisanlagen und die notwendige Freistellung kann bis zu diesem Zeitpunkt zwar für den Großteil der Flächen, nicht aber für alle erfolgen. Die städt. Gremien haben daher beschlossen, den Bebauungsplan in zwei Abschnitte aufzuteilen.

Der Bebauungsplan mit der Teilfläche A, für den die Freistellung nach Zusage der Bahn Beteiligten bis zum Juli 2006 erreicht wird, wird kurzfristig erneut offen gelegt. Nach erfolgter Offenlage und Auswertung der eingegangenen Anregungen ist der Satzungsbeschluss vorgesehen. Nach erfolgter Freistellung der Bahnflächen soll der Bebauungsplan, Teilfläche A, dann bis zum 20.07.2006 veröffentlicht und rechtskräftig werden.

Der Bebauungsplan, Teilfläche B, mit den verbleibenden Flächen im Nordwesten, kann als eigenständiger Bebauungsplan existieren, da die Flächen unabhängig von der Teilfläche A erschlossen werden können und über die städtebaulichen Zusammenhänge hinaus keine weiteren planungsrechtlichen Abhängigkeiten bestehen, die einer Teilung im Wege stehen. Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach dem aktuell gültigen Baugesetzbuch (ab dem 20.07.2004) weiter geführt. Die notwendigen Verfahrensschritte wie z.B. Scoping werden durchgeführt und in den Umweltbericht eingearbeitet. Nach erfolgter Offenlage und Auswertung der eingegangenen Anregungen soll der Plan als Satzung beschlossen

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“, Teilfläche A, wird entsprechend der Beratung und Beschlussfassung im Rat der Stadt Winterberg am 06.04.2006 zu den o.g. Punkten erneut offen gelegt. Die Dauer der erneuten Offenlage wird dabei gemäß § 3 Abs. 3 und § 4

Abs. 4 i.V.m § 13 Nr. 3 BauGB a.F. auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt. Anregungen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

3. Bestandssituation

3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur / Städtebauliche Prägung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur / Städtebauliche Prägung

Der Bereich des Bebauungsplanes zwischen der Straße "Am Hagenblech" und der "Bahnhofstraße" umfasst die ehemals bahneigenen Flächen des Bahnhofs Winterberg. Die Flächen und Anlagen werden nur noch in kleinen Teilen genutzt. Die Prägung des Gebietes geht von den wenigen vorhandenen Gebäuden im Plangebiet (ehem. Lokschuppen, Wanderheim des Bundeseseisenbahnvermögens und das Empfangsgebäude) aus. Die heute überwiegend ungenutzten Flächen befinden sich zur Zeit im Eigentum der Stadt Winterberg, der DB Netz AG sowie der DB AG Holding, vertreten durch die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft, Essen. Das Empfangsgebäude der DB Station und Service AG wurde zwischenzeitlich an den Investor, der die südliche Fläche entwickeln will, veräußert. Das imposante Hauptgebäude steht im Kontrast zu den angrenzenden, teilweise desolaten Anbauten, wie der Sporthalle und den Güterschuppen. Die Flächen und Gebäude des Bahnhofsumfeldes wurden in der Vergangenheit zum Teil an unterschiedliche Gewerbebetriebe veräußert bzw. verpachtet. Der ehemalige Lokschuppen wurde vor einigen Jahren an ein örtliches Bauunternehmen veräußert, das zusätzlich angrenzende Freiflächen zu Lagerzwecken nutzt.

Im Süden befinden sich aufgegebene, entbehrliche und noch nicht zurückgebaute Gleise. Nördlich des Empfangsgebäudes liegt eine nicht mehr benötigte Verladerampe mit zugehörigen Freiflächen.

Die wichtigste städtebauliche Prägung erhält das Gebiet im Süden durch den Platz der „Unteren Pforte“ mit seiner umgebenden Bebauung. Dieser zentrale Bereich der Winterberger Innenstadt mit zum Großteil geschlossener, zwei- bis viergeschossiger Bebauung prägt das Gebiet. Er stellt das Gelenk zwischen der historischen Altstadt und der Erweiterung "Am Waltenberg" dar. Aus diesem Umfeld werden die städtebaulichen Vorgaben abgeleitet, die der Neubebauung zur Orientierung dienen. Insbesondere die zentralen Einzelhandelsnutzungen befinden sich direkt am Platz oder im unmittelbaren Umfeld. Das gastronomische Angebot ist in diesem Bereich besonders dicht und wird durch die touristische Ausrichtung der Angebote geprägt.

Östlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich der große Bereich des Kurparks mit den wichtigsten Kur- und Tourismuseinrichtungen. Der bauliche Teil des Kurparks soll in den nächsten Jahren umfangreich erneuert und aufgewertet werden.

Das nördliche Plangebiet wird im Nordosten durch angrenzende Wohnbebauung und im Nordwesten durch dicht eingegrünte Gewerbebetriebe begrenzt.

3.2 Infrastruktur

Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist über die "Bahnhofstraße" und die Straße "Am Hagenblech" an das örtliche Straßennetz und in kurzer Entfernung auch an das überregionale Straßennetz (B 480, B 236) angebunden.

Mit der Regionalbahnverbindung von Dortmund über Bestwig nach Winterberg wird die Stadt Winterberg im Taktverkehr als touristisches Ziel gut angebunden. Der Bahnhof ist Verknüpfungspunkt zwischen Bus und Bahn.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich vor dem Empfangsgebäude einige ausgebauten Parkplätze. Im Norden des Empfangsgebäudes werden die ungenutzten Flächen schon heute als P+R Plätze genutzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch das Wasserwerk Winterberg, die RWE-Net AG und die RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH (Gas) sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der "Bahnhofstraße" sowie die Trennkanalisation in der Straße "Am Hagenblech". Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Elkeringhausen zugeführt. Das Regenwasser wird in den Vorfluter "Helle" eingeleitet.

3.3 Landschaft

Grünstrukturen

Das Bebauungsplangebiet besteht zu einem Großteil aus brachliegenden Bahnflächen. In den Randbereichen (Teilbereich B) und hier insbesondere im nordöstlichen Bereich im Übergang zu den verbleibenden Bahnanlagen liegen Freiflächen, die teilweise wertvolle Grünstrukturen aufweisen. Die ruderalen Grünstrukturen bilden eine Raumbegrenzung nach Osten und wirken als Blickbarriere auf die angrenzenden, unschönen gewerblich genutzten Bauten und ungeordneten Flächen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Kurpark mit dem Helletal und den Freizeitwegen innerhalb eines ausgewiesenen FFH-Gebietes. Eine Vernetzung zum Plangebiet kann auf Grund der Trennung durch die "Bahnhofstraße" nicht hergestellt werden. Eine reale Vernetzung mit den marginal vorhandenen Freiflächen südwestlich des Areals ist nicht möglich.

In der Fortsetzung der Freiflächen zwischen "Orkestraße" im Norden und "Forsthausweg" im Süden, von der aus sich ein freier Blick in das Helletal ergibt, ist zumindest eine visuelle Verbindung über das hier noch schmale Bahnareal hinweg zu Freiflächen „Am Hagenblech“ gegeben. Diese sind aber nicht mit weiteren Grünraumelementen vernetzt, da in westlicher Richtung die B 480 als Hürde auftritt. Potenzielles Verbindungselement in diesem Bereich wäre der Siefen, der streckenweise verrohrt ist und so nicht als gliederndes, gestaltendes, erlebbares Element begriffen werden kann. Im Südosten ist das Gebiet von einer steilen Böschung begrenzt.

Gewässer

Das Plangebiet wird durch zwei verrohrte Bachläufe gequert, die durch die Entwicklung des Gebietes nicht verändert werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Bahnflächen gehörten der DB Holding AG, der DB Netz AG sowie Station & Service AG. Die Liegenschaftsangelegenheiten dieser Gesellschaften werden durch die BahnflächenEntwicklungsgesellschaft (BEG), Essen, vertreten. Der Großteil dieser Flächen konnte zwischenzeitlich durch die Stadt Winterberg erworben und insbesondere die Fläche an der "Unteren Pforte" an einen Investor weiter veräußert werden. An der Straße "Am Hagenblech" befindet sich ein ehemaliges Wanderheim. Das Grundstück hat die Stadt zwischenzeitlich durch notariellen Kaufvertrag vom 21.11.2005 vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) erworben. Ebenfalls erworben hat die Stadt die Fläche des ehemaligen Lokschuppens.

3.5 Immissionsschutzrechtliche Situation/Bodenbelastung

Der Bereich des Bahnhofs Winterberg ist im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises als Verdachtsfläche aufgeführt. Für diesen Bereich wurde eine umfangreiche mehrstufige Altlastenuntersuchung durch das Büro Mull und Partner, Hagen, in den Jahren 2003/2004 durchgeführt.

Die chemischen Untersuchungen einzelner Proben zeigen, dass ein antropogener Eintrag von Fremdstoffen in den Untergrund stattgefunden hat, von denen jedoch bei Beibehalten der aktuellen Nutzungen keine Gefährdung ausgeht.

4. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass und Ziel der Planung

Ausgangslage der Planungen war die Feststellung der DB AG, dass ein Großteil der im Bereich des Bahnhofs Winterberg befindlichen Bahnanlagen nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt wird und somit entbehrlich ist. Das nahezu vollständig brachliegende Areal wird derzeit seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Winterberg überhaupt nicht gerecht.

Mit diesen Flächen stehen der Stadt Winterberg wichtige innenstadtnahe Potenziale zur Verfügung. Auf Grund der besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung wurden die Flächen im Rahmen des vom nordrhein-westfälischen Stadtentwicklungsministeriums (MSWKS) initiierten „Moderationsverfahren zur Aktivierung von Bahnflächen“ frühzeitig in die Entwicklungsüberlegungen der Stadt Winterberg eingebunden. In diesem Verfahren wurden Prämissen für die Entwicklung der Flächen aufgestellt und vom Rat der Stadt Winterberg beschlossen.

Sie sehen vor, dass im Plangebiet

- hochwertige, attraktive gewerbliche Nutzungen etabliert werden, durch die die Entfernung zwischen Bahnhof und Innenstadt überbrückt wird,
- die Verbindungsfunktionen zur unmittelbar angrenzenden, aber erheblich höher liegenden Innenstadt einer intelligenten Lösung bedürfen,
- das Neubauvorhaben an der „Unteren Pforte“ mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen zum zentralen Platz orientiert wird,
- zusätzliche Parkplätze für die Innenstadt und P+R Flächen am Bahnhof angeboten werden müssen und
- das Bahnhofsumfeld insgesamt aufgewertet wird.

Zur Detaillierung der im Moderationsverfahren formulierten Ziele wurde für das Bahnhofsumfeld eine Städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Die Inhalte dieser Rahmenplanung wurden mit dem parallel erstellten Einzelhandelsstrukturkonzept (Büro Stadtforschung • Stadtplanung, Junker und Kruse, Dortmund) erarbeitet. Das Einzelhandelsstrukturkonzept wurde im Laufe der weiteren Bearbeitung der Planungen auf den aktuellen Stand gebracht und am 17.03.2005 vom Rat der Stadt Winterberg beschlossen. Das Einzelhandelsstrukturkonzept wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- sowie nicht störenden Gewerbe- und ggf. Technologiebetrieben ermöglicht werden, um die Qualität des Standorts in Richtung Nordwesten abzurunden. Im Süden des Gebietes soll die Nachfrage nach zusätzlichem Einzelhandel auch mit großflächigen Angeboten an einem integrierten Standort gedeckt werden. Insgesamt kann auf der Bahnebene ein Angebot geschaffen werden, für das im Zentrum von Winterberg keine vergleichbare Fläche zur Verfügung steht.

Für den südlichen Teilbereich des Geländes zur Unteren Pforte orientiert wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Ergebnis des Auswahlverfahrens ist, dass ein Investorenteam

gewonnen wurde, das im direkten Anschluss an das Zentrum von Winterberg ein in Nutzung und Gestaltung qualitativvolles Gebäude mit einer kombinierten Einzelhandels-/Wohn- und/oder Dienstleistungsnutzung und zahlreichen für die Innenstadt unbedingt notwendigen Stellplätzen errichtet wird.

Wichtige Voraussetzung für eine Mobilisierung des Plangebietes wird die Aufwertung der Verkehrsstation sein. Nördlich des ehemaligen Empfangsgebäudes sollen daher auf der Verkehrsfläche P+R Plätze sowie die Busverknüpfung geschaffen werden. Der Bahnhof Winterberg ist zentraler Umsteigepunkt vom Bus auf die Bahn und umgekehrt. Die Verkehrsfunktionen sollen ergänzt werden um Nutzungen, die in das Bahnhofsgebäude integriert werden. Vorstellbar sind gastronomische Lösungen über Dienstleistung bis zu Wohnen in den Obergeschossen.

Die funktionale und städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Bahnareals soll durch die Einbeziehung einer privaten Gewerbefläche (ehem. Lokschuppen) und des ehemaligen Wanderheimes für gewerbliche Nutzungen ergänzt werden.

5. Umweltbericht

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund der Größe des Plangebietes von 4,7 ha eine allgemeine Vorprüfpflicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Gebietes verbunden. Zusätzliche Versiegelungen von Flächen ergeben sich hauptsächlich durch die Nachfolgenutzung der brachliegenden aber belasteten Bahnflächen nördlich der Innenstadt. Ein Großteil dieser Flächen im Westen des Plangebietes (Teilbereich B) wird eine dauerhafte Bindung der Grünnutzung erhalten. Diese schützenswerten Grünstrukturen wurden bereits in die Voruntersuchungen aufgenommen und in die städtebauliche Planung integriert, sodass deren Erhaltung auch im Rahmen der Bauleitplanung gesichert wird. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB geht auf die einzelnen Themenbereiche ein und stellt die Dokumentation und Bewertung der durch die Planung betroffenen Umweltbelange dar.

Er stützt sich im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen, wie den FNP, die Stellungnahmen zu den FFH-Gebieten und den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ mit seinen Gutachten. Die daraus resultierenden, im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen werden im Kapitel 6.7 beschrieben und begründet. Der Umweltbericht ist Bestandteil (Anhang) des Bebauungsplans.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Aktivierung der Flächen des Plangebietes in exponierter Lage zum Kern der Innenstadt kommt eine herausragende Bedeutung zu, da sie im Kontext zur gesamtstädtischen Entwicklung zu sehen ist.

Die Rahmenplanung und das Einzelhandelsstrukturkonzept beinhalten, dass das unmittelbar nördlich an die Innenstadt grenzende Gebiet für eine Innenstadterweiterung mit großflächigem Einzelhandel, kleinteiligen Ergänzungen des Innenstadtangebotes, einzelnen Wohnungen und/oder Dienstleistungen genutzt werden soll. Nördlich angrenzend sind hochwertige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und im Umfeld des ehemaligen Empfangsgebäudes, gemischt genutzte Gebiete mit Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen geplant. Diese Entwicklung eröffnet die Chance, den Einzelhandel sowie Dienstleistungsnutzungen, ergänzt um Wohnen im Zentrum auszubauen und die Wirtschaftsstruktur der Stadt zu stärken. Unterstützung erfährt diese Entwicklungsperspektive durch das

Land Nordrhein-Westfalen, das die Flächenentwicklung zu einem Gewerbe- und Einzelhandelsstandort mit Mitteln der Stadterneuerung fördert.

Das Empfangsgebäude soll in das Gesamtkonzept integriert werden. Es wurde von der Stadt Winterberg erworben und zum Zweck der Sanierung und Neunutzung an den Investor des Projektes „Untere Pforte“ weiter veräußert (s. Kapitel „Investorenkonzept“). Abgängige Gebäudeteile und auffällige Schuppen im räumlichen Zusammenhang mit dem Empfangsgebäude sollen abgerissen werden. Es soll zusammen mit ergänzenden Neubauten gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe in den Obergeschossen aufnehmen. Die bauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des Empfangsgebäudes soll das erhaltenswerte, dominante Bahnhofsgebäude nicht übertrumpfen und wird daher auf eine maximal dreigeschossige Bebauung im Norden begrenzt. Westlich des Empfangsgebäudes und der verbleibenden Bahngleise und entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Haupteinschließung werden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Diese Gewerbegebiete sollen in einer mindestens zwei- maximal dreigeschossigen Bebauung insbesondere Büros, Dienstleistungsbetriebe oder das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufnehmen, und stellen zwischen dem Empfangsgebäude und der Innenstadt eine hochwertige, attraktive nutzungsorientierte Verbindung her. Sie orientieren sich zur neuen, parallel zur Bahnhofstraße verlaufenden Erschließung mit der mindestens zweigeschossigen Bebauung.

Eine Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht gewünscht.

Auf das direkt an das Zentrum grenzende Gelände besteht auf Grund seiner Lage bereits seit längerem ein großer Entwicklungsdruck. Der Platz „Untere Pforte“ wird durch lediglich eingeschossige Pavillions nur unzureichend gefasst. Die Planungen zur Aktivierung der Bahnflächen, allein um den Parkdruck in den touristischen Hochzeiten aufzufangen, wurden bereits vor Jahren angestoßen. Unter anderem auf Grund der topografischen Schwierigkeiten (ca. 12m Höhenunterschied) konnte jedoch ein geplantes reines Parkhausprojekt nicht wirtschaftlich tragfähig dargestellt werden.

Investorenkonzept

Auf der Basis der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzeptes wurde für den südlichen Teil des Bahngeländes ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Es wurde ein Investorenteam gewonnen, das ein Gebäude mit einer kombinierten Einzelhandels-/Wohnnutzung und zahlreichen Stellplätzen errichten wird. Der Bereich der Zentrumsergänzung soll als Kerngebiet (MK) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In enger räumlicher Begrenzung im Einflussbereich des Zentrums ist die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters (Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. rd. 2.000 m² auf der unteren Bahnebene vorgesehen, davon rund 300m² Verkaufsfläche für die nichtzentrenrelevanten Sortimente (Getränkemarkt mit 250m² Verkaufsfläche, Tiernahrungsangebot auf ca. 25m² Verkaufsfläche). Weiterhin sind einzelne Shops mit unbegrenzter Sortimentsliste mit einer Größenordnung in der Summe von maximal 500m² Verkaufsfläche geplant. Zusätzlich soll ein Drogerie- oder Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400m² angeboten werden. Insgesamt ist auf der Bahnebene eine maximale Verkaufsfläche von 3.000m² zulässig.

Auf der Ebene des Platzes „Untere Pforte“ sollen mehrere Läden in der Größenordnung von maximal 1.400 m² Verkaufsfläche mit gemischtem und qualitativem Angebot entstehen, die um gastronomische Einrichtungen ergänzt werden. Die maximale Größe pro Geschäftseinheit darf 500m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Einzelhandelsnutzungen stärken dabei den Einkaufsstandort Winterberg insgesamt und wirken darüber hinaus als Magnet für die Verknüpfung der Angebote von und zur „Unteren Pforte“ und dem übrigen Zentrum.

Auf dem Dach des Marktes unterhalb der Brücke werden ca. 140 der geplanten ca. 340 Stellplätze errichtet. Die Stellplätze auf dem Dach des Marktes werden über eine Rampe westlich des Geschäftsgebäudes erschlossen. 55 der geplanten 200 ebenerdigen Stellplätze des privaten Investitionsvorhabens werden als ständig zugängliche, öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt. Nähere Regelungen zur Nutzung, Pflege und Bewirtschaftung der ebenerdigen Stellplatzanlage werden im Übrigen in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) getroffen.

Der erhebliche Niveauunterschied von ungefähr 12m von der Bahnfläche bis zur Ebene der „Unteren Pforte“ wird für Fußgänger innerhalb des Bauvorhabens durch Rollstiegen auf das Parkdeck und weiter mittels Rollstiegen bis zu einem öffentlich zugänglichen Ausgang an der "Bahnhofstraße" aufgefangen. Außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten wird eine fußläufige Verbindung zwischen der "Unteren Pforte" und der "Bahnebene" über eine Treppenanlage ermöglicht.

Einzelhandelsstrukturkonzept und Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzepts

Die Konzepte beinhalten, dass das unmittelbar nördlich an die Innenstadt grenzende Gebiet für eine Innenstadterweiterung mit großflächigem Einzelhandel, kleinteiligen Ergänzungen des Innenstadtsangebotes, einzelnen Wohnungen und/oder Dienstleistungen genutzt werden soll. Nördlich angrenzend sollen hochwertige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und im Umfeld des ehemaligen Empfangsgebäudes gemischt genutzte Gebiete mit Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen entwickelt werden. Diese Entwicklung eröffnet die Chance, den Einzelhandel sowie Dienstleistungsnutzungen ergänzt um Wohnen unmittelbar im Zentrum auszubauen und die Wirtschaftsstruktur der Stadt zu stärken.

Nach aktuellem Verhandlungsstand soll auf der Ebene der Bahnflächen (2.UG) ein SB-Markt angesiedelt werden. Es zeichnet sich ab, dass es sich bei diesem SB-Markt um die Verlagerung eines bereits in der Altstadt von Winterberg bestehenden SB-Marktes handeln wird. Mit der Verlagerung eines bestehenden Betriebes inklusive der Erweiterung der Verkaufsflächen auf eine zukunftsfähige Größenordnung, wird kein zusätzliches Angebot geschaffen, das einen nachteiligen Verdrängungswettbewerb auslöst. Dies bestätigt auch das Einzelhandelsstrukturkonzept, das die Verlagerung eines bestehenden Betriebes der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters vorzieht, darüber hinaus aber auch sagt, dass, wenn die Verlagerung eines bestehenden Betriebes nicht gelingt, die Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebes, insbesondere vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation des Standortes Innenstadt zu nicht integrierten Standorten, dennoch zu befürworten ist (Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzepts für die Stadt Winterberg, Junker und Kruse, Dortmund, Februar 2005).

Der landesplanerischen Abstimmung wurden folgende einzelhandelsrelevanten Größenordnungen zu Grunde gelegt:

In der Ebene der „Unteren Pforte“ –Erdgeschoss- sind ca. 10 Geschäfte und/oder Gastronomiebetriebe mit einer Größe von maximal 1.400m² Verkaufsfläche und der maximalen Größe pro Geschäftseinheit von 500m² Verkaufsfläche geplant.

Auf der Bahnebene wird zur landesplanerischen Abstimmung eine Verkaufsfläche von maximal 3.000m² festgesetzt.

Für das Gesamtvorhaben wurden maximal 4.400m² Verkaufsfläche zugelassen.

Das Vorhaben wurde seit dem Abstimmungstermin im August des vergangenen Jahres konkretisiert. Die bereits damals dargestellten positiven Effekte für die Innenstadt von Winterberg werden insbesondere durch die aktuellen Verhandlungsergebnisse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes bestätigt. Darüber hinaus hat das Einzelhandelsstrukturkonzept in der überarbeiteten Fassung nachgewiesen, dass für Winterberg nicht nur ein Verkaufsflächenpotenzial von 2.100m² sondern von insgesamt 2.900m² bis 2015 berücksichtigt werden kann.

Der Bebauungsplan wird für das Vorhaben „Untere Pforte“ wie besprochen ein Kerngebiet (MK) festsetzen. Zur Regelung des Besatzes und der jeweiligen Größenordnungen der einzelnen Sortimente wird insbesondere der städtebauliche Vertrag die notwendigen Regelungen treffen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete

Das unmittelbar im Innenstadtbereich von Winterberg liegende Plangebiet wird im südlichen Bereich gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) in Ergänzung der bestehenden, direkt angrenzenden Innenstadtlagen festgesetzt.

Die Innenstadt von Winterberg erhält an dieser voll integrierten Stelle die Möglichkeit ihre Einkaufsfunktionen zu erhalten, zu stärken und im bestimmten Umfang noch auszubauen.

Das Kerngebiet soll für eine Innenstadterweiterung mit großflächigem Einzelhandel, kleinteiligen Ergänzungen des Innenstadtangebotes und einzelnen Wohnungen genutzt werden.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters der Innenstadt von Winterberg, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Tourismus, wird die allgemein zulässige Nutzung Tankstelle im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um eine Überformung des Gebietscharakters zu verhindern, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Insbesondere Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind oder kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten werden vor allem zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen in der Innenstadt nicht zugelassen.

Wohnnutzungen sollen in der Innenstadt grundsätzlich gefördert werden, im zentralen Bereich aber zur Entwicklung der zentralen Funktionen erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen werden.

Zur Entwicklung des Kerngebietes auf der Ebene des 2. Untergeschosses (Bahnebene) werden aus der "Winterberger Sortimentsliste" für nicht-zentrenrelevante Sortimente, die Sortimente zugelassen, die ein zentrumsverträgliches Nebeneinander ermöglichen und eine dem Standort angemessene Einzelhandelsqualität in Verbindung mit den Nutzungen auf der Erdgeschosebene nicht beeinträchtigen.

Die im Vorhaben im Kerngebiet geplanten kleinteiligen Nutzungen auf der Erdgeschosebene (Untere Pforte) werden im Bebauungsplan auf eine maximale Verkaufsgröße von 1.400m² begrenzt. Für die großflächige Einzelhandelsnutzung auf der Bahnebene (2. UG) mit den ergänzten Shops werden maximal 3.000m² Verkaufsfläche zugelassen. Mit dieser Aufteilung wird eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Untergeschoss und Ergänzungen des zentralen Innenstadtangebotes auf der Ebene der "Unteren Pforte" möglich, wobei zur Begrenzung des zusätzlichen Flächenangebotes in der Innenstadt in der Summe maximal 4.400m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Mischgebiete

Das an einen privaten Investor veräußerte Empfangsgebäude soll saniert werden und vielfältige Nutzungen aufnehmen. Zur Ergänzung des Empfangsgebäudes werden die Bereiche der ehe-

maligen zur Entwidmung anstehenden Bahnflächen nördlich und südlich des Empfangsgebäudes als Mischgebiete (MI) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1,2,3,4 und 5 festgesetzt. Hier soll die Verkehrstation durch private Investitionen im Bereich Gastronomie und Dienstleistung aufgewertet werden und im Umfeld des Bahnhofs zur Belebung und wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes beitragen. In den Obergeschossen soll auch Wohnraum angeboten werden. Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt auch des nordöstlich angrenzenden Mischgebietes (Orkestraße) wird daher entlang der Bahnhofstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen, Dienstleistern, Gastronomie, Büros und nicht störendem Gewerbe trägt zur Urbanität des Viertels bei.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten nicht zulässig. Der Standort liegt auf die Kernstadt Winterberg bezogen isoliert und ohne Bezug zu weiteren Einzelhandelsnutzungen. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsstandorte im Kernort Winterberg zusammenhängend entwickelt werden, um u.a. die Standortvorteile gegenseitig nutzen zu können. Als Ausnahme sind jedoch Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Um eine Überformung des Gebietscharakters zu verhindern, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten oder ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und werden soll. Insbesondere Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind oder kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten werden vor allem zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen nicht zugelassen.

Gewerbegebiete

Die Baugebiete im zentralen Bereich des Plangebietes werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE1-Gebiete) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 sowie ausnahmsweise gem. Abs. 3 Nr. 1 und 2 festgesetzt. In diesen GE1-Gebieten, westlich der Planstraße A, sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Ausweisung als GE-Gebiet werden keine Wohnnutzungen in die Gewerbegebiete hineingezogen.

In diesen Gewerbegebieten können Büro- und Verwaltungsnutzungen, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Ausnahmsweise können aber auch Angebote aus dem Bereich Freizeit/Gesundheit/Schönheit angesiedelt werden.

Auf Grund der Randlage dieses Teils des Plangebietes zu dem bestehenden Einzelhandelschwerpunkt der Innenstadt wird im Einzelhandelsstrukturkonzept für die Stadt Winterberg, Junker und Kruse, Dortmund, Februar 2005 der Standort als nicht mehr integriert beschrieben. Gemäß dieser Aussage wird der Einzelhandel im GE1-Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Festgesetzt werden jedoch Ausnahmen, die sich folgendermaßen begründen:

Analog zu den Festsetzungen für das Mischgebiet im Umfeld des Empfangsgebäudes werden für die Gewerbegebiete nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Es sind jedoch Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung an diesem Standort stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Damit wird den anzusiedelnden Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer Produktpräsentation vor Ort gegeben. Die Vorgabe, dies nur Betrieben zu ermöglichen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen typischer-

weise nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind, verhindert die Etablierung eines Direkt-Vermarktungszentrums.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird einer Abwertung des Gebietes entgegengewirkt, um die zukünftigen Potenziale zur hochwertigen Entwicklung im Zusammenhang mit der unmittelbar südlich angrenzenden historischen Innenstadt zu wahren.

Die Gewerbegebiete sind gem. Baunutzungsverordnung grundsätzlich nicht zum Wohnen bestimmt. Ausnahmsweise ist jedoch eine zum störungsfreien Ablauf eines Betriebes erforderliche Wohnnutzung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber oder –leiter zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäude sollen sich im Plangebiet sowohl in ihrer Grundfläche als auch der Höhenentwicklung der vorhandenen, umgebenden Bebauung anpassen. Damit kann ein in Städtebau und Architektur abgestimmtes Ortserscheinungsbild gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet (MK), das die Neubebauung zwischen der Unteren Pforte und der Bahnhofsebene umfasst, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,94 festgesetzt. Der Bereich der „Unteren Pforte“ zeichnet sich durch eine topografisch äußerst schwierige Lage aus, die auch die Unterbauung der städtischen Brücke betrifft. Um eine genaue Dimensionierung des Gebäudes festsetzen zu können, wird die Geschossigkeit des Gebäudes im Bebauungsplan mittels einer Schnittzeichnung erläutert und für die Gebäudeteile nördlich und südlich der Brücke werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Insbesondere die Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes südlich der Brücke ist wichtig, um die Gebäudedimensionen auf die bestehende Bebauung im Umfeld anzupassen. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den Platz der "Unteren Pforte" und wird von dort aus gemessen maximal 679,00 m üNN betragen und die Traufhöhe des Gebäudes wird mit 675,00 m ü NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich hierbei an der unmittelbar östlich liegenden Gebäudezeile.

Für die Gebäudeteile nördlich der Brücke werden ebenfalls maximale Gebäudehöhen angegeben. Das eingeschossige Marktgebäude darf zusammen mit der Attika und Brüstung des Parkdecks eine maximale Gebäudehöhe von 662,00müNN nicht überschreiten. Der Gebäudeteil im Osten, der die Fahrstiege aufnimmt, darf eine maximale Gebäudehöhe von 664,5m nicht überschreiten.

Zur Bestimmung der Bebauungsmöglichkeiten und Abstandregelungen im Grenzbereich zwischen den Kerngebieten (MK) an der Unteren Pforte 1 und dem östlich angrenzenden Vorhaben werden die maximalen Höhen der einzelnen Geländeniveaus festgesetzt. Das an die Straße „Untere Pforte“ angrenzende Plateau wird auf eine maximale Höhe von 665,6 müNN sowie das rückwärtige Plateau auf eine maximale Höhe von 661,0 müNN begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das bestandsgebundene Kerngebiet (MK) entlang der Bahnhofstraße wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Geschossigkeit im Westen der Unteren Pforte wird zweigeschossig festgesetzt, damit eine mögliche Neubebauung nicht über das Umfeld hinausragt.

Die Mischgebiete nördlich und südlich des Empfangsgebäudes werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) - entsprechend der zulässigen Geschossigkeit der Hauptbaukörper von 2 bis 3 Geschossen – von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Zur Gliederung der Bebauung sind die Gebäudeteile, die an das Empfangsgebäude angebaut werden können, mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt, damit diese Gebäudeteile baulich hinter dem Empfangsgebäude zurück bleiben. Das nördlich angrenzende Mischgebiet

kann durchaus dem Empfangsgebäude ebenbürtig in der Höhe mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung entwickelt werden.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die zur Planstraße A ausgerichtete Bebauung ist hierbei zwei- bis dreigeschossig zulässig und die „rückwärtige“ Bebauung maximal zweigeschossig. Damit die Gewerbebebauung in dem bestehenden Umfeld mit den Gebäudehöhen nicht unmaßstäblich herausragt, wird die maximale Traufhöhe der Gewerbebebauung auf durchschnittlich 10 m begrenzt. Damit die maximale Gebäudehöhe bei der zulässigen Tiefe der Gebäude nicht durch ein steiles Dach extrem gesteigert werden kann, wird eine maximale Dachneigung von 15° festgesetzt.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise spiegeln die gestalterischen und stadtentwicklungsrelevanten Zielsetzungen der städtebaulichen Entwürfe der Vorentwurfsplanung und des Stadtentwicklungskonzeptes wider.

Die Lage des Vorhabens an der "Unteren Pforte" wurde im Planungsprozess intensiv untersucht. Das Ergebnis spiegelt die abgestimmte Lösung des Vorhabens wider. Zur Definition des Platzes "Untere Pforte" ist es von daher wichtig, dass diese Vorgaben eingehalten werden. Aus diesem Grund werden die wichtigsten Raumkanten des Gebäudes im Erdgeschoss sowie für den Gebäudeteil südlich der Brücke im Westen auch für das 1.OG als Baulinien festgesetzt. Die übrigen Geschosse sind freier in ihrer Dimensionierung und werden daher lediglich durch Baugrenzen begrenzt. Bauteile, die über die für alle Geschosse gültigen Baugrenzen hinausragen, werden durch eigene gekennzeichnete Baugrenzen definiert. Zur Verdeutlichung der Gebäude-dimensionierung und Zuordnung der einzelnen Geschosse in dem topographisch schwierigen Gelände-einschnitt ist in der Legende der Planzeichnung ein unmaßstäblicher Systemschnitt (A-A) beigelegt.

Nach der Detaillierung der Planunterlagen für das Vorhaben „Untere Pforte“ entfällt ein geplanter Fluchttunnel, der nicht mehr durch Baugrenzen dargestellt wird. Die Baugrenzen werden für das Vorhaben in den Untergeschossen und für das MK Gebiet Untere Pforte 1 insgesamt nach Westen erweitert. Kleinere Änderungen bei der Gebäudegründung oder Gebäudestellung werden hierdurch ermöglicht. Darüber hinaus kann ein mögliches Neubauvorhaben an der Unteren Pforte 1 flexibler gestaltet und das kleine Grundstück möglichst effektiv genutzt werden.

Damit Vordächer und deren Absicherungen sowie vorspringende Fassadenelemente als untergeordnete Bauteile über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinaus zulässig sind, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen die gem. § 23 Abs. 2 und 3 die Überschreitung bis zu einer maximalen Tiefe von 100 cm zulässt.

Für das Mischgebiet im Zusammenhang mit dem Empfangsgebäude sowie für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sowohl eine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) als auch freistehende Gebäude in offener Bauweise zulässt. Wird ein Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, muss auf dem angrenzenden Grundstück angebaut werden.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen/Baugrenzen und die Festsetzung von max. Geländehöhen (vgl. Ziffer 6.3) werden die Voraussetzungen geschaffen, um die für die Realisierung des Vorhabens „Untere Pforte“ in einigen Bereichen des Taleinschnitts notwendigen Gelände-Veränderungen vornehmen zu können.

6.5 Infrastruktur

Erschließung

Die Erschließung dieser zukünftigen „Innenstadtfläche“ erfolgt über eine eng begrenzte, niveaugleiche Zufahrt von der "Bahnhofstraße", südlich des ehemaligen Empfangsgebäudes. Die nach Süden parallel zur "Bahnhofstraße" verlaufende Haupteerschließung knickt auf Höhe des Investorenvorhabens nach Westen ab und wird mittels einer kurzen, steilen Rampe (bis zu 10% Steigung) an die Straße "Am Hagenblech" angebunden.

Eine effektive und kundenfreundliche Verknüpfung Bahn-Bus sowie eine möglichst hohe Akzeptanz der Verkehrsstation hat hohe Priorität. Aus diesem Grund wird nördlich des Bahnhofsgebäudes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier sollen ca. 30 P+R Plätze errichtet und die notwendigen Bussteige mit den Busumfahrten effektiv an den Bahnsteig angebunden werden.

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fußgängerweg zwischen der Straße "Am Hagenblech" und der "Unteren Pforte" ist bereits im Rahmen der Errichtung der Brücke ausgebaut worden. Zusätzlich soll noch eine weitere fußläufige Wegeverbindung östlich der geplanten Bebauung von der "Unteren Pforte" zu der Ebene des "Bahnareals" geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der geplanten Bebauung sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die ebenerdigen Stellplätze der Einzelhandelsnutzung an der Unteren Pforte stehen auch den Innenstadtbesuchern zur Verfügung. Von den ebenerdigen Stellplätzen werden 55 uneingeschränkt öffentlich zugänglich gehalten. Diese öffentliche Widmung der Parkplätze wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Ausbau dieser Parkplätze erfolgt im Zusammenhang mit den privaten Stellplätzen durch den Investor.

Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Flächen oder den eigens dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen, um die Eigenart der Baugebiete und das Einfügen in das vorhandene Orts- und Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

Ver- und Entsorgung / Ableitung des Oberflächenwassers

Die Versorgung des Gebietes ist sicher gestellt. Alle notwendigen Versorgungsanlagen befinden sich bereits im Gebiet oder grenzen unmittelbar an.

Die Entwässerung des Gebietes soll möglichst effektiv erfolgen. Das Schmutzwasser wird über einen neuen Stichkanal in der noch zu bauenden Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) in einen Hauptsammler südlich der Bahnflächen eingeleitet und der Kläranlage Elkeringhausen zugeführt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Stellplatzflächen der privaten Grundstücke soll gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 18.05.1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a des LWG) auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit (Aufschüttung und Bodenbelastungen) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zulässig. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dächer sowie der Erschließungsstraße wird daher über einen Regenwasserkanal direkt in den Vorfluter „Helle“ eingeleitet (Gesondertes Verfahren – Einleitungsantrag gem. § 7 Landeswassergesetz). Hierzu ist ein gesonderter Regenwasserkanal unter der Bahnhofstraße-

hindurch zu bauen, durch den das Regenwasser östlich der Bahnhofstraße über ein offenes Gerinne in die "Helle" fließt. Die Möglichkeit wurde mit den zuständigen Umwelt- und Wasserbehörden des Hochsauerlandkreises sowie des STUA Lippstadt in zwei Ortsterminen abgestimmt. Nach Vorlage einer Vorentwurfsplanung wird die Detaillierung unter weiterer Beteiligung der Fachbehörden (u.a. Untere Wasser- und Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises) erfolgen, wobei eine Einleitung innerhalb des Kurparkgeländes die Vorgaben der FFH-Richtlinien (Einleitungsstelle liegt in einem FFH-Gebiet) beachten muss.

Das leicht belastete Niederschlagswasser der Stellplatzanlagen entwässert bei einem Regenereignis mittels eines ersten Spülstoßes in den Mischwasserkanal. Das unbelastete weitere Niederschlagswasser wird über eine Abwasserweiche in den Regenwasserkanal, der in den Vorfluter „Helle“ entwässert, eingeleitet.

Die Entwässerungsplanung wurde am 14.02.2006 (Genehmigung nach § 58 Abs. 1 LWG) und 15.03.2006 (Genehmigung nach § 7 WHG) von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt.

6.6 Bahnanlagen

Ein Großteil der Flächen des Plangebietes ist Bahnfläche, die entbehrlich ist und durch Entwidmung (Freistellung) aus der Bahnnutzung entlassen werden soll. Die Detaillierung der Entbehrlichkeitsprüfung für die zur Entwidmung (Freistellung) anstehenden Bahnflächen ist eingeleitet. Im Vorfeld wurde ein Konzept für die Rückbauplanung erarbeitet, auf dessen Grundlage der Entwidmungsantrag (Freistellungsantrag) gestellt werden soll. Es ist vorgesehen, die Gleise bis auf ca. 25 bzw. 40m südlich des DB-Pluspunktes zurückzubauen. Die Bahnsteige 1 und 2 bleiben vollständig erhalten. Eine Umfahrung von Gleis 2, zur Bedienung des Haltepunktes mit Sonderzügen, wird über das zu sanierende Gleis 3 erfolgen.

Die Entwidmung der Bahnflächen muss vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Da dies nicht für alle planfestgestellten Bahnflächen bis zum 20.07.2006 erfolgen kann, wird der Bebauungsplan geteilt (Teilbereiche „A“ und „B“).

6.7 Grünordnung / Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Grünordnung

Das Bebauungsplangebiet besteht zu einem Großteil aus brachliegenden Bahnflächen. In den Randbereichen und hier insbesondere im nördlichen Bereich (Teilbereich B), im Übergang zu den verbleibenden Bahnanlagen, liegen Freiflächen, die teilweise wertvolle Grünstrukturen aufweisen. Ein Großteil dieser Strukturen kann im Bebauungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden. Für die Freiflächen wurde der Bestand bereits gutachterlich erfasst und ausgewertet. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes überplant im Süden einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a („Altstadt Winterberg, Teilbereich Untere Pforte“). Die weiteren Flächen des Bebauungsplangebietes sind im FNP als gewidmete Bahnflächen dargestellt. Die Bahnflächen wurden und werden für den Bahnbetrieb und darüber hinaus in der Vergangenheit und teilweise bis heute für private Gewerbebetriebe (Fa. Eickmann, Fa. Leisering, Güterhalle) genutzt. Sie sind daher dem Innenbereich zuzurechnen. Eine Neubebauung wäre grundsätzlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Aus diesen Gründen besteht insoweit keine Kompensationsverpflichtung.

Zur Entwässerung des Plangebietes wurde ein eigenes Entwässerungskonzept erarbeitet (siehe Kapitel: Ver- und Entsorgung / Ableitung des Oberflächenwassers). Dieses Konzept sieht vor, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser im östlich angrenzenden FFH-Gebiet in den Vorfluter "Helle" erfolgt. Die Auswirkungen dieses Eingriffs wurden vom Landschaftsplanungsbüro

Bücker, Klüppel Partner, Meschede, im Juni 2005 untersucht und in einem eigenen Bericht, der der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wird, dargestellt.

In der Bewertung dieses Eingriffs wird dargestellt, dass sich das Untersuchungsgebiet durch seinen waldartigen Charakter auszeichnet, floristische Besonderheiten aber nicht nachgewiesen werden konnten. Standortfremde Gehölze wie die Fichte und nicht einheimische Gehölze wie die Kastanie deuten auf einen anthropogenen Einfluß hin.

Die nur wenige Meter entfernte "Bahnhofsstraße" sorgt für eine Lärmbelastung, sowie für einen Eintrag von Staub, Abgasen und Streusalz in das Untersuchungsgebiet. Eine gewisse Belastung entsteht auch durch die Fußgänger im Bereich des asphaltierten Fußweges. Der geringfügige und mit 0,018 Biotoppunkten bewertete Eingriff durch das Auslaufbauwerk hat keinen nachteiligen Einfluss auf das FFH-Gebiet. Es müssen zur Herstellung des Entwässerungsgrabens 4 Bäume im Untersuchungsgebiet entfernt werden. Ersatz wird durch Neuanpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen (StU 25/30 cm) innerhalb der benachbarten Fläche "Bahnareal" geschaffen. Diese Baumpflanzungen sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung parallel zur "Bahnhofstraße" erfolgen. Die Inhalte werden in der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 des Bebauungsplanes geregelt:

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind parallel zur "Bahnhofstraße" mindestens 8 Laubbäume (z.B. Art: Platanus acerifolia oder Tilia cordata) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 25-30.

Maßnahmen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung und Bindung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen bilden die wesentlichen Elemente der städtebaulichen Konzeption. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche Potential zu sichern oder wiederherzustellen. Diese Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert:

- Im Bereich der Böschung östlich der Planstraße A ist die vorhandene Bepflanzung auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung durch großkronige Laubbäume gleicher Art zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind die an der Straße der Straße "Am Hagenblech" festgesetzten Laubbäume auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung durch großkronige Laubbäume gleicher Art (Acer pseudoplatanus) zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Investorenvorhabens "Untere Pforte" die Gestaltung der Stellplatzanlage geregelt. Es ist vorgesehen, dass mindestens pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

6.8 Gestaltung

Der Bebauungsplan sichert die vom Rat der Stadt Winterberg beschlossenen Ziele für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen neuen Quartiers. Zur Sicherung des städtebaulich und architektonisch harmonischen Gestaltungsrahmens werden im Bebauungsplan besondere Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW festgesetzt.

Der öffentliche Raum wird zunehmend von Werbeanlagen bestimmt. Zu deren Beschränkung auf ein gestalterisch verträgliches Maß erfolgen sowohl für die Gewerbe- wie die Mischgebiete Festsetzungen zum Standort, zu ihrer Höhe und Breite sowie zur Gestaltung und Integration von Schriftzügen, um die Gesamtdimension der Werbeanlage der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes anzupassen.

Die Gestaltung der Fassaden, der Werbeanlagen sowie die Materialwahl für das Investorenvorhaben im MK-Gebiet an der "Unteren Pforte" werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Gestaltung der Werbeanlagen soll einheitlich erfolgen.

Damit das Ortsbild im Kernort von Winterberg gewahrt bleibt, ist die Dacheindeckung mit ortsüblichem Naturschiefer oder in den Farbtönen dunkelgrau/schwarz/anthrazit auszuführen.

6.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zu schützende Baudenkmale sind im Plan nicht vorhanden.

Für Bodendenkmale wird in den Textteil des Bebauungsplanes folgender Hinweis aufgenommen:

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 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung RWTÜVNord (Gutachten Nr. 3.3/229/2005 vom 15. Juni 2005 zum Bebauungsplan Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“) erarbeitet. Sie stellt die aktuellen Belastungen (Verkehr, Gewerbe) dar und zeigt auf, welche durch die Planungen (insbesondere SB-Markt mit Stellplatzanlage und Anlieferung) entstehen und wie diese kompensiert werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Der Bericht wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass beim Vergleich der Orientierungswerte der DIN

18005 mit den Berechnungsergebnissen für das MK-Gebiet (SB-Markt) diese im Plangebiet und in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, zur Tages- und Nachtzeit, eingehalten werden.

In den Mischgebieten werden die Orientierungswerte, vor allem zu den Verkehrswegen hin überschritten, während die zur Bahnlinie liegenden Seiten deutlich geringere Lärmpegel aufweisen und die Orientierungswerte einhalten. In den Gewerbegebieten werden tags und nachts die Orientierungswerte eingehalten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden innerhalb der Mischgebiete werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer und ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen Maßnahmen erfolgen müssen, durch "Lärmpegelbereiche" dargestellt.

Für die relevanten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch folgende Tabelle im Bebauungsplan festgesetzt:

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten	
		Wohnnutzung	Büronutzung
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 – 70	40 (3)	35 (3)

Für Fenster wird zusätzlich in Klammern noch die entsprechende Schallschutzklasse nach VDI 2719 angegeben

Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A))

Dies betrifft die Mischgebiete zur Bahnhofstraße orientiert.

- Außenwände: Keine weitergehenden Anforderungen
- Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719, Ausgabe August 1987, bei der Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit $R'w \geq 37$ dB vorausgesetzt werden.
- Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewehrtes Schalldämm-Maß $R'w \geq 45$ dB erforderlich.

Für Büronutzungen und ähnliches gelten jeweils die Anforderungen des nächst niedrigen Bereichs.

Sollten an der straßenzugewandten Seite Fenster von Räumen vorgesehen werden, in denen regelmäßig geschlafen wird, wie Schlaf- oder Kinderzimmer, so sollte eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorgesehen werden, wenn eine kontinuierliche Belüftung dieser Räume zur Nachtzeit nicht anders sicher gestellt werden kann.

Die notwendigen Maßnahmen werden textlich festgesetzt und im Bebauungsplan verortet.

Altablagerungen

Zur Entwicklung der Flächen mit neuen Nutzungen wurden zum Teil detaillierte Untersuchungen zur Altlastenproblematik durch das Büro Mull & Partner, Hagen, vorgenommen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abgestimmt. Zur Zeit besteht auf Grund der vorgefundenen Belastungen bei der bestehenden Nutzung keine akute Gefährdung für die Schutzgüter.

Auf dem Gelände existieren - lokal begrenzt - kleinere belastete Bereiche (PAK, MKW), die entsorgt werden müssen. Zur Aufbereitung und Sanierung der Flächen für die geplanten Nutzungen wurde eine Sanierungsplanung durch das Büro Mull & Partner erarbeitet. In dem Sanierungsplan wird neben den Maßnahmen zur Entsorgung von belastetem Boden u.a. festgelegt, ob und in welchen Bereichen leicht belastetes Material ausgekoffert und z.B. beim Straßenbau ortsnah wieder eingebaut werden kann, um evtl. erhebliche Deponie- und Transportkosten einzusparen.

Sanierungsziel ist die Beseitigung des belasteten Bodens in dem Umfang, dass keine Kennzeichnung im Bebauungsplan (keine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, BBodSchV) erfolgen muss. Soweit eine Prüfwertüberschreitung ausgeschlossen werden kann und Bodenaushub im Rahmen der Baumaßnahme nicht zwingend anfällt, kann das Material vor Ort verbleiben.

Als Ergebnis der Sanierungsplanung wird dargestellt, dass die geplanten Nutzungen mit diesem Sanierungsziel realisierbar sind, wenn folgende Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises umgesetzt werden:

Die großflächige Stellplatzanlage des SB-Marktes muss als versiegelte Fläche ausgebaut werden. Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage sind zulässig. Der Boden der Pflanzbeete muss ausgetauscht werden. Freibereiche, die begrünt werden, sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich mit einer mindestens 35cm starken Abdeckung aus kulturfähigem Oberboden zu versehen, sodass ein Direktkontakt mit anstehendem belastetem Bodenmaterial ausgeschlossen werden kann. Diese Maßnahme soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Misch- und Kerngebiete des Bebauungsplanes ohne eigenen Garten sind daher zulässig.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises hat den Sanierungsplan für verbindlich erklärt und Auflagen sowie Nebenbestimmungen bezüglich der Umsetzung der durchzuführenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen formuliert, die im Vorfeld einer geplanten Neunutzung des Plangebietes zu beachten sind.

Der Sanierungsplan wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Kampfmittel

Die Überprüfung der deutschen Grundkarte, in der der Kampfmittelräumdienst Hagen sämtliche Bombenabwurfgebiete im Stadtgebiet Winterberg kenntlich gemacht hat, zeigt, dass sich das Gebiet des Bebauungsplanes nicht in einem der Bezirksregierung Arnsberg gemeldeten Bombenabwurfgebiet befindet.

6.11 Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zwei verrohrte Bachläufe

- Die verbleibenden gewidmeten Bahnflächen

6.12 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Schalltechnische Untersuchung des RWTÜV
- Sanierungsplan
- Entdeckung von Bodendenkmälern
- Städtebaulicher Vertrag
- Einzelhandelsstrukturkonzept

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Flächenbilanz

- Gewerbegebiet (GE)	0,53 ha / 14,1%
- Mischgebiet (MI)	0,17 ha / 4,5%
- Kerngebiet	1,36 ha / 36,1%
- Verkehrsfläche	0,97 ha / 25,7%
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,25 ha / 6,6%
- Grünfläche	0,06 ha / 1,6%
- Bahnfläche	0,43 ha / 11,4%
- Gesamtfläche des Plangebietes	3,78 ha / 100%

7.2 Bodenordnung

Im Rahmen der Entwidmung und Veräußerung von Bahnflächen sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Diese erfolgen freihändig in Abstimmung mit der BEG Essen, dem Eisenbahnbundesamt sowie den privaten Grundstückseigentümern.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Aufbereitung und Sanierung des Gebiets erfolgt mit Mitteln der Stadterneuerung. Mit diesen Mitteln werden insbesondere die unrentierlichen Kosten bei der Baureifmachung und Erschließung des ehemaligen Werks- und Bahngeländes aufgefangen.

Die Kosten der Planung und Durchführung der Investorenmaßnahmen werden vom Vorhabenträger im Rahmen des ergänzenden Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan geregelt. Die Stadt Winterberg übernimmt die Kosten der Erschließung.

7.4 Städtebauliche Verträge

Für Teile der Bahnflächen innerhalb des Plangebietes (Bereich „Untere Pforte“), die die Stadt Winterberg an einen privaten Investor veräußert hat, ist zwischen der Stadt Winterberg und dem Maßnahmenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der insbesondere die Inhalte zur Nutzung, Gestaltung, Erschließung, zur Einhaltung der Orientierungswerte aus dem Einzelhandelsstrukturkonzept sowie die Übernahme der Kosten regelt.

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Hamerla/Gruß-Rinck und Partner

Dortmund, 03.05.2006

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister

Winterberg, 03.05.2006