



STADT WINTERBERG

**NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 11
„GEWERBEGEBIET
REMMESWIESE“**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Ziele der Planung	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Beschreibung des Plangebiets	5
5. Verfahren.....	8
6. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht.....	8
7. Inhalte der Änderung.....	9
7.1 Gewerbegebiete	9
7.2 Allgemeines Wohngebiet	18
8. Maß der baulichen Nutzung.....	18
9. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..	19
10. Grünordnerische Festsetzungen	19
11. Auswirkungen der Planung	20
11.1 Erschliessung / Ver- und Entsorgung.....	20
11.2 Immissionsschutz.....	20
11.3 Denkmalschutz.....	21
11.4 Bodenkontaminationen	21
11.5 Kampfmittel	24
12. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	25
13. Umweltverträglichkeit	25
14. Planungsbilanz	26

1. Anlass der Planung

Die Handelslandschaft in der Stadt Winterberg hat sich, wie in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden, in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten erheblich gewandelt. Die Veränderungen in den Angebotsformen des Handels, verbunden mit einem erheblichen Größenwachstum und einer zunehmend autoorientierten Verhaltensweise der Kunden haben dazu geführt, dass sich ein neues Handelsnetz an dezentralen Standorten entwickelt hat. In Winterberg ist ein solcher dezentraler Handelsstandort im Gewerbegebiet Remmeswiese entstanden. Hierdurch wird die Lebensfähigkeit des Handels im gewachsenen Stadtzentrum erheblich tangiert: Trotz der umfangreichen Aufwertung der Winterberger Innenstadt im Rahmen der Stadtsanierung sind Banalisierungs- und Filialisierungstendenzen und Geschäftsaufgaben im Hauptgeschäftszentrum unübersehbar.

Vor diesem Hintergrund, aber auch mit Blick auf die Planung eines Einkaufszentrums im Hauptgeschäftszentrum, hat der Rat der Stadt Winterberg am 13.05.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 a „Remmeswiese“ zu ändern und den zentrenrelevanten Einzelhandel an diesem dezentralen Standort auszuschließen. Damit soll nicht nur das Hauptgeschäftszentrum und die Stadtteilzentren gestärkt, sondern das Gewerbegebiet auch den klassischen Gewerbebetrieben/ Handwerksbetrieben vorbehalten werden.

Die Grundlagen und den Handlungsrahmen liefert das im März 2002 vom Rat beschlossene und 2005 fortgeführte Einzelhandelsstrukturkonzept vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Stadtplanung aus Dortmund. Es bildet den Leitfaden für den zukünftigen Umgang mit dem Einzelhandel in der Stadt Winterberg. Die Ziele und Inhalte sind in enger Abstimmung mit relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung, Industrie- und Handelskammer sowie Vertretern des Einzelhandels entwickelt worden.

Wie bereits dargelegt, hat der Rat der Stadt Winterberg aus zuvor genannten Gründen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 a „Remmeswiese“ zu *ändern*, um den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Während der Bearbeitung wurde jedoch deutlich, dass der Bebauungsplan einschließlich der verschiedenen Änderungen aufgrund mehrerer, nebeneinander bestehender Planurkunden schwer lesbar ist. Die einzelnen Planurkunden der Änderungen sind nicht isoliert zu lesen, sondern nur zusammen mit dem Ursprungsplan und den anderen Änderungen. Darüber hinaus sind immissionsbezogene Nutzungskonflikte, die aus dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen herrühren, nicht optimal gelöst worden.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Winterberg am 14.12.2006 beschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Der ursprüngliche Bebauungsplan und die Änderungen treten mit Rechtskraft des neu aufgestellten Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Ziele der Planung

Insgesamt sollen mit dieser Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Winterberg sowie für den Bestand und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung in der Remmeswiese gesichert werden. Sie entspricht

- dem in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziel der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- dem von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- dem von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Ziel der Erhaltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt
- dem in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Ziel, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen: Zur Vermeidung einer Verödung der Innenstadt soll ihre Attraktivität unter den Aspekten „Lebensqualität“ und „gesellschaftliches Leben“ gefördert werden. Das Angebot des Erlebniseinkaufes befriedigt das Bedürfnis der Bevölkerung, in einem städtebaulich attraktiven, zum Verweilen und Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich auch die Versorgungsbedürfnisse zu decken.

Die Planung dient

- der Überprüfung der Nutzungen für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und der Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen bzw. nach der Art der Betriebe, deren Anlagen, Bedürfnisse und Eigenschaften
- der Sicherstellung, Förderung und Stärkung der bestehenden Nutzungen
- der Harmonisierung der Nutzungen.

Zur Sicherung der Planungsabsichten hat der Rat der Stadt Winterberg eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11a „Remmeswiese“ erlassen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Remmeswiese“. Das Gewerbegebiet Remmeswiese befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt Winterberg und umfasst insgesamt eine Fläche von 22,2 ha. Es ist durch eine ringförmige, gut ausgebaute Straße erschlossen.

Im Norden schließt sich die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an, im Osten wird das Plangebiet von der B 480 begrenzt, im Süden von der B 236/ B 480 und im Westen vom Campingplatz „Rauher Busch“. Durch die angrenzenden Bundesstraßen im Osten und Süden ist das Gewerbegebiet räumlich klar abgegrenzt.

4. Beschreibung des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Remmeswiese“ ist –bis auf wenige Baulücken– bebaut. Es haben sich vor allem Klein- und mittelständige Gewerbebetriebe angesiedelt, dementsprechend ist die Gebäudestruktur charakterisiert durch eine schlichte, funktionale, für ein Gewerbegebiet aber eher kleinteilige Bebauung. Im Südosten des Plangebietes befinden sich entlang des „Weißdornweges“ vier Wohnhäuser.

Innerhalb des Gewerbegebietes haben sich 12 Einzelhandelsbetriebe auf ca. 4.500 qm Fläche niedergelassen. Damit bildet das Gewerbegebiet Remmeswiese einen bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt in der Kernstadt Winterberg. Dies entspricht zwar nur 12 % der ansässigen Betriebe, aber 30 % der Verkaufsfläche in der Kernstadt. Die Zahlen spiegeln die vorhandene Angebotsstruktur der Remmeswiese mit vorwiegend autokundenorientierten Betrieben in funktionaler Bauweise wieder. Der Standort bietet entsprechend seiner städtebaulichen und funktionalen Struktur keine Aufenthaltsqualität oder Einkaufsatmosphäre, sondern dient ausschließlich dem Versorgungseinkauf.

Im Gewerbegebiet Remmeswiese haben sich folgende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten niedergelassen:

- Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 630 qm (Nr.20)
- Plus-Markt und KIK mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1100 qm (Nr.3)
- Waveboard (Lagerverkauf von Sport- und Outdoorbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von 180 qm (Nr. 30).

Folgende weitere Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, sind im Gewerbegebiet vorhanden:

- „Grünes Warenhaus“, Verkauf von Heimtierbedarf, Gartenbedarf, Heizölvertrieb mit einer Verkaufsfläche von 190 qm (Nr. 12)
- Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm (Nr. 23)
- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 qm (Nr. 15 b).

Zur Übersicht sind die derzeit im Gewerbegebiet Remmeswiese vorhandenen Betriebe aufgeführt und entsprechend in der darauf folgenden Abbildung nummeriert:

Nr.	Betrieb	Branche
1	Becker	Getränkevertrieb/ Großhandel, im vorderen Bereich Bürogebäude
1a	Deutsche Bundespost	Zustellstützpunkt
1b	Winzenick	Bauklempnerei, San. Installation, Heizung
1c	Becker	Getränkevertrieb/ Großhandel
2a	Schütte	Autohaus mit Werkstatt
2b	Nicht bebaut	
2c	Bunse	Ski-Servicestation, -verleih
3	Plus-Markt, Kik	Einzelhandel (Lebensmittel, Textilien)
4a	Biebighäuser + Burk	Autohaus mit Werkstatt
5	Brieden, Jens	Parkplatz
6		Kegel-Tanz-Palast
6a	Klante, Christof	Parkplatz
7	Stratmann	Müllumschlagstation, Sondermüll
8	Brinkmann, Gerhard	Containerdienst, Tiefbau
9	Wiegers	Dachdecker-Betrieb (Skiverleih untergeordnet)
10	Klante, Christof	Campingplatz, Gastronomie, Büro
11	Dragowski	Glaser-Fachbetrieb
12	Niedeck/ Comes	„Grünes Warenhaus“ (Heimtier-/ Gartenbedarf, Heizölvertrieb)
13	Walther/ Schneider	Skiverleih, Bürogebäude
14	Stadt	Bauhof
15	Wahle, Klaus-Dieter	Skiverleih, Verwaltungsgebäude des DRK
15a	Pauly	Skiverleih
15b	Löffler	Getränke-Fachmarkt
16	Hochsauerlandkreis	Lagerhalle der Straßenmeisterei
17	Schauerte GmbH	Kälte-Klima-Küchentechnik
18a	Gerlach	Tischlerei, Innenausbau

18	Dollhouse	Discothek
19	Rettler	Omnibusbetrieb, Abstellplatz für Busse
20	Aldi	Einzelhandel
21	Schulte	Mercedes-Service, Werkstatt
22	Hegel	PKW-Ausstellungshalle
23	Müllenhoff/ Bauklotz	Baumarkt
24/ 24a	Hegel	Autohaus mit Werkstatt
26	Bröker	Tischlerei, Innenausbau
28	Brinkmann	Bürogebäude, Skiverleih
30	Heick	Lagerverkauf "Waveboard" (Einzelhandel)
30a	Gellert	Oldtimer-Restaurierung, Handel mit Ersatzteilen
30a	Fehst	Lackiererei
32	Burmann	Bauunternehmen
34	Alpenrausch	Discothek
36	Sauerlandhaus Winterberg	Fertighäuser
38	Wahle, Andreas	KFZ-Halle
40	Nicht bebaut	



Im Norden schließt die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an, die zwar erschlossen, aber noch weitgehend unbebaut ist. Westlich des Plangebietes befindet sich der Wochenend- und Campingplatz „Rauher Busch“, der durch Lärmschutzwälle vom Gewerbegebiet abgeschirmt wird. Der Sessellift am Campingplatz führt in das direkt westlich angrenzende Skigebiet Winterberg.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Gewerbegebiet Remmeswiese ist bis auf wenige Baulücken nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 11a „Remmeswiese“ bebaut. Der Zulässigkeitsmaßstab des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird sich durch die Neuaufstellung nicht wesentlich verändern. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat vielmehr eine einschränkende Funktion (Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels). Damit liegen hier die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

Gemäß § 13 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Da darüber hinaus keine Umweltprüfung durchzuführen ist, kann die Anwendung von Regelungen, die damit im unmittelbaren Zusammenhang stehen, entfallen:

- Der Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist nicht erforderlich
- das Monitoring nach § 4 c BauGB.

6. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Der seit Oktober 1985, aber mit Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung nicht mehr rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 11 a „Remmeswiese“ setzt ein Gewerbegebiet fest, das in GE 1 bis GE 7 gegliedert ist. Im Südosten des Plangebietes ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgte aufgrund des erforderlichen Schutzes der Wohnnutzung am „Weißdornweg“. Die Nutzung wurde so eingeschränkt, dass bestimmte Anlagen der Abstandsklassen nach der Abstandsliste NW (Runderlass vom 9.7.1982) nicht zugelassen wurden.

Das Mischgebiet im Südosten wurde gegliedert in ein Mischgebiet, in dem die Wohnnutzung Vorrang haben soll (MI(W)) und ein Mischgebiet, das der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben (MI(G)) dienen soll.

Für das Plangebiet hat der Rat der Stadt Winterberg am 13.05.2004 eine Veränderungssperre erlassen.

7. Inhalte der Änderung

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Gewerbegebiete

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO fest. Dies entspricht weitgehend dem Inhalt des bisherigen Bebauungsplanes, dem Bestand und den o.g. Zielen der Planung. Zur Sicherung der Gebietsqualität wird differenziert nach

- allgemein zulässigen
- ausnahmsweise zulässigen und
- nicht zulässigen Nutzungen.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß Baunutzungsverordnung.

a) Gliederung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird unter Ausnutzung der durch § 1 Abs. 4 BauNVO ermöglichten Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten so geplant, dass die mit § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung und des Campingplatzes beachtet wird. Zu diesem Zweck hat die Stadt Winterberg eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, in der für die Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen die zulässigen immissionswirk-

samen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden. Darüber hinaus waren die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen aufgrund der Nähe zur Bundesstraße zu ermitteln und zu beurteilen. Als Ergebnis werden die Gewerbeflächen im Plangebiet mit IFSP überplant, die dem tatsächlichen Emissionsverhalten der vorhandenen Betriebe entspricht und darüber hinaus noch hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) wird eine freie Schallausbreitung in den oberen Halbraum ohne Zusatzdämpfungen durch Luftabsorption, Abschirmung sowie Boden- und Meteorologieeinfluss angesetzt. Nur das Abstandsmaß wird eingerechnet.

Für die Dimensionierung/ Festlegung der IFSP werden zunächst die maßgeblichen Immissionsorte (Orte, an denen sich die schutzbedürftigen Nutzungen befinden) bestimmt. Für diese Immissionsorte gibt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte vor. Ausgehend von diesen Orientierungswerten für die schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich durch Rückrechnung für die Gewerbegebietsflächen unterschiedliche IFSP.

Die IFSP werden dabei so optimiert, dass den bestehenden Betrieben auch unter Berücksichtigung eines ausreichenden Entwicklungsspielraumes ein möglichst hohes Kontingent zur Verfügung gestellt wird, ohne die Orientierungs-/Immissionsrichtwerte in der Tages- und Nachtzeit zu überschreiten. Ein geräuschintensiver Nachtbetrieb ist auf Grund der unmittelbar benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung, Campingplatz) nur eingeschränkt möglich.

Tabelle 2: In der schalltechnischen Untersuchung ermittelte zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

Teilfläche des Gewerbegebietes	Fläche in m ²	IFSP in dB(A)/m ²	
		tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE 1	15.700	59	40
GE 2	44.190	57	40
GE 3	51.360	54	40
GE 4	35.100	54	40
GE 5	20.060	54	40
GE 6	5.140	59	40
GE 7	6.200	54	40
GE 8	5.370	50	35
GE 9	12.800	50	35

Die so in der schalltechnischen Untersuchung in 9 Bereiche aufgeteilten Gewerbeflächen innerhalb des Gewerbegebietes „Remmeswiese“ werden im Bebauungsplan in Gewerbegebiet 1 bis 4 (GE 1 bis 4) zusammengefasst, da einige Bereiche aus der Untersuchung gleiche IFSP aufweisen.

Tabelle 3: Im Bebauungsplan festgesetzte Teilgebiete des Gewerbegebietes mit zulässigen IFSP

Teilgebiet	IFSP tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	IFSP nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
GE 1	59 dB(A)	40 dB(A)
GE 2	57 dB(A)	40 dB(A)
GE 3	54 dB(A)	40 dB(A)
GE 4	50 dB(A)	35 dB(A)

Die auf das Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr (Bundesstraße) einwirkenden Geräuschimmissionen wurden anhand der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Hierbei ergeben sich, bezogen auf das Wohngebiet, insbesondere im Nachtzeitraum deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte. Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Auf Grund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden „Lärmpegelbereiche“ gemäß DIN 4109 ermittelt. Zum Schutz vor Lärmbelastungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen. Die Festsetzungen enthalten Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen. Danach müssen in den im Bebauungsplan als „Pegelbereiche“ gekennzeichneten Bereichen bei Neu- oder Umbauten bestimmte Schalldämm-Maße für Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer) eingehalten werden.

b) Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels

Die Stadt Winterberg hat den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Remmeswiese“ gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Der vorliegende Bebauungsplan wurde auch unter Berücksichtigung des im Jahr 2002 erstellten sowie im Jahr 2005 fortgeschriebenen und vom Rat beschlossenen Einzelhandelsstrukturkonzepts erarbeitet.

Danach ist die Stadt Winterberg im Hinblick auf ihre Einzelhandels- und Zentrenentwicklung u.a. bestrebt,

- das Einzelhandelsangebot in Winterberg, als wesentliche Grundlage für ein attraktives, lebendiges und konkurrenzfähiges Stadtzentrum zu verbessern;
- die Arbeitsteilung der Einzelhandelsbereiche, die für das Einzelhandelsangebot der Stadt eine Bereicherung darstellen und darüber hinaus zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der einzelnen Geschäftsbereiche beitragen, zu sichern sowie
- die Grundversorgung, vor allem die Versorgung der außerhalb des Kernortes wohnenden Stadtbevölkerung mit den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wobei insbesondere nicht motorisierte, immobile Personen eine Rolle spielen, zu sichern und – wo erforderlich und möglich – auszubauen.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Winterberger Kernort (als zentraler Versorgungsbereich), der dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein nicht unerheblicher Anteil mit typischerweise nahversorgungs- bzw. zentrenprägenden Sortimenten (in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel) bereits im Gewerbegebiet Remmeswiese befindet und somit eine signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen integrierten und dezentralen Standorten bedeutet. Auch zeigen die nicht mehr vorhandenen (quantitativen, nachfrageorientierten) Verkaufsfächenspielflächen insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, dass alle weiteren Verkaufsfächenspielflächenansiedlungen zu Umsatzumverteilungen führen werden. Somit ist eine Schlüsselempfehlung im Rahmen des Einzelhandelsstrukturkonzepts, die auch in der Fortschreibung aus dem Jahr 2005 nochmals bestätigt wurde, dass keine weitere Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel am Standortbereich Remmeswiese sowie an anderen dezentralen Standorten (Berücksichtigung der Arbeitsteilung) erfolgen sollte. Diese Empfehlung korrespondiert auch mit der aktuell in Umsetzung befindlichen Planung im Bahnhofsumfeld Winterbergs (Projekt „Untere Pforte“). Hier stellt die Fortschreibung fest, dass „das Einzelhandelsprojekt aufgrund seiner exponierten Lage im unmittelbaren Kontext der zentralsten Lage des Hauptgeschäftsbereichs eine deutliche Attraktivierung und Aufwertung des Winterberger Geschäftszentrums“ darstellt.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und des konkret in Umsetzung befindlichen Projektes im Bereich der Unteren Pforte andererseits (das eindeutig diese städtebauliche Zielsetzung unterstreicht) ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Im unmittelbaren Auswirkungsbereich des Standortbereiches Remmeswiese befinden sich der zentrale Versorgungsbereich des Winterberger Kernortes sowie die Nahversorgungszentren in den Ortsteilen Siedlinghausen, Niedersfeld und Züschen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Den **zentralen Einkaufsbereich Winterbergs** bildet im Wesentlichen ein bandförmig ausgedehnter Bereich auf der Achse „Am Waltenberg / Hauptstraße“. Zentraler Knotenpunkt des Hauptgeschäftsbereiches ist der als Fußgängerzone gestaltete Platzbereich „Untere Pforte“. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Fa. Edeka) befindet sich an der „Hauptstraße“ einer der Magnetbetriebe des Hauptgeschäftsbereichs. Die für den Hauptgeschäftsbereich typische dichte Geschäftsnutzung endet etwa auf Höhe der zweiten Quervernetzung zwischen „Haupt- und Hagenstraße“ bei der Bäckerei Gerke. Südlich des zentralen Platzbereiches schließt sich entlang der „Poststraße“ und „Am Ring“ ein Bereich mit architektonisch jüngeren z.T. großformatigeren Geschäftshäusern an. Hier befinden sich z.T. deutlich größere Ladeneinheiten und mit den stadtweit jeweils größten Anbietern in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Kaufpark) und Bekleidung (Einkaufslager Bessmann) zwei weitere wichtige Magnetbetriebe der Innenstadt und des Hauptgeschäftsbereichs. Nördlich des zentralen Platzbereichs setzt sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der „Hellenstraße“ noch bis zur Kreuzung „Marktstraße“ fort. Hier dominiert – wie in der „Hauptstraße“ und „Am Waltenberg“ - ebenfalls kleinteilige Bauweise mit Facheinzelhandel. Anschließend an diesen Kreuzungsbereich ist der Geschäftsbesatz im weiteren Verlauf jedoch unterbrochen und es finden sich vorwiegend gastronomische Einrichtungen und Wohnnutzung. Südlich der Straße „Am Alten Garten“ befinden sich, insbesondere nördlich angrenzend an den zentralen Platzbereich „Untere Pforte“, weitgehend unbebaute zusammenhängende Flächen, die aufgrund ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe zu den zentralen Einzelhandelslagen die potenzielle Erweiterungsfläche des Hauptgeschäftszentrums darstellen. In der nachfolgenden Karte ist die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs inkl. des räumlichen Erweiterungsbereichs nochmals dargestellt. Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befindet sich mit gut 11.000 qm Verkaufsfläche der größte Anteil des Verkaufsflächenangebotes (60%) im Winterberger Kernort.

Karte: Zentraler Versorgungsbereich des Kernorts Winterbergs inkl. Erweiterungsbereich „Untere Pforte“



- Der **zentrale Versorgungsbereich Siedlinghausen** liegt im historischen Siedlungskern des Ortsteils entlang der „Hochsauerlandstraße“ im Bereich zwischen der Straßeneinmündung „In den Zäunen“ und der nördlichen Einmündung „Im Schling“. Dort liegen 12 der 26 Betriebe (ca. 46 %) und mit etwa 1.130 m² rund 28 % des Verkaufsflächenangebots dieses Ortsteils. Mit dem Lebensmittelanbieter Kaufpark liegt ein wichtiger Magnetbetrieb in teilintegrierter Lage an der Durchfahrtsstraße im südöstlichen Bereich des Ortsteils.
- Der **zentrale Versorgungsbereich Niedersfeld** erstreckt sich an der Ruhrstraße zwischen dem Kreuzungsbereich „Ruhrstraße/ Grönebacher Straße“ und der weiter nordwestlich gelegenen Feuerwache. Dort befinden sich 7 der 19 Betriebe mit ca. 475 m² der insgesamt 1.500 m² Verkaufsfläche des Ortsteils. Dabei handelt es sich um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) und einem Lebensmittelanbieter.
- Der **zentrale Versorgungsbereich Züschen** befindet sich entlang der „Nuhmetalstraße“ im Bereich zwischen den Straßeneinmündungen „Rosenweg“ und „Mollseifener Straße“. Die Betriebstypenstruktur in Züschen ist sehr kleinteilig, der Edeka-Markt ist –neben einem großflächigen Anbieter der Hauptbranche Baumarktsortimente– der einzige Betrieb über 100 m² Verkaufsfläche.

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Winterberger Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzepts eine ortsspezifische Sortimentsliste definiert worden, die die für die Stadt Winterberg zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt (s. Liste im Anhang). Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Winterberg.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Winterberger Stadtgebiet einstellen, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse.

Bei dem Plangebiet „Gewerbegebiet Remmeswiese“ handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe (und damit im potenziellen Auswirkungsbereich) des Gewerbegebietes befinden sich sowohl der Winterberger Kernort mit seinem zentralen Versorgungsbereich als auch die Ortsteile Siedlinghausen, Niedersfeld und Züschen.

Zieht man einen Radius von etwa 700 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass nur sehr wenige Menschen in diesem abgegrenzten Raum wohnen, so dass die in der Remmeswiese ansässigen Märkte nur marginal eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Noch gravierender wird diese Feststellung, wenn man berücksichtigt, dass die vorhandenen Märkte auf Kaufkraft angewiesen sind, die in den Stadtbereichen vorhanden ist, die für die zentralen Versorgungsbereiche (Kernort Winterberg, Siedlinghausen, Niedersfeld, Züschen) ökonomisch und letztendlich auch städtebaulich existenziell notwendig sind. Der Einzugsbereich der Märkte in der Remmeswiese ist also derselbe wie der im Kernort, in Siedlinghausen, Niedersfeld und Züschen. Angesichts dieser Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte Umsatz der im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounter sich bereits heute aus den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche rekrutiert. Zur Vermeidung einer weiteren Zuspitzung dieser Situation (und eine damit einhergehende drohende Gefährdung insbesondere der Nahversorgungssituation in den Ortsteilen),

aber auch im Hinblick auf die gerade in Umsetzung befindliche Entwicklung des unmittelbaren Winterberger Ortskerns ist ein Ausschluss der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Wasch- und Putzmittel und Drogeriewaren im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) erforderlich.

Gleiches gilt für den vorhandenen Textilfachmarkt im Gewerbegebiet. Auch er ist angesichts dieser Rahmenbedingungen auf Kaufkraft angewiesen, die insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich des Winterberger Kernortes von grundlegender ökonomischer und letztendlich auch städtebaulicher Bedeutung ist. Zur Vermeidung einer weiteren Zuspitzung dieser Situation (und eine damit einhergehende drohende Gefährdung insbesondere des zentrenprägenden Sortiments Bekleidung) aber auch im Hinblick auf die gerade in Umsetzung befindliche Entwicklung des unmittelbaren Winterberger Ortskerns ist ein Ausschluss der Sortimente Bekleidung im GE 1 bis GE 4 erforderlich.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum Winterberg“ – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung als auch des gerade in Umsetzung befindlichen Projektes „Untere Pforte“ – der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Winterberger Sortimentsliste) im gesamten Gewerbegebiet (Ge1 bis GE 4) erforderlich:

Parfümeriewaren, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte; Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften; Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien; Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung; Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen; Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente; Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf; Sportgeräte, Sportbekleidung; Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel; Rundfunk-Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör; Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software; Foto- und Optikartikel; Elektrokleingeräte, Leuchten; Uhren, Schmuck; Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen; Schnittblumen.

Fremdkörperfestsetzungen

Gleichzeitig ist im Bebauungsplan für drei vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (zwei Lebensmitteldiscounter

und ein Textilfachmarkt) eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten führt dazu, dass im Plangebiet zukünftig keine derartigen Angebote mehr zulässig sind.

Die vorhandenen drei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten werden weitestgehend auf den sog. Bestandsschutz beschränkt. Dieser Bestandsschutz ergibt sich aus den seinerzeit erteilten Baugenehmigungen. Eine Erweiterung der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte ist nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ab 800 qm Verkaufsfläche) und somit nur in geringfügigem Umfang möglich. Sie dient in erster Linie der Anpassung der beiden Märkte an die neue Pfandverordnung (Pfandrücknahmerraum). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Textilfachmarktes ist ebenfalls in geringfügigem Umfang möglich (bis zur einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 qm). Sie soll eine Anpassung des Einzelhandelsbetriebes an gängige Mindestgrößen ermöglichen und somit den betrieblichen Fortbestand des Betriebes gewährleisten.

Auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung sind zukünftig auch solche Erneuerungen und Änderungen des genehmigten baulichen Bestandes möglich, die vom Bestandsschutz nicht gedeckt sind. Von dem Begriff Erneuerung sind solche Baumaßnahmen erfasst, die über bloße vom Bestandsschutz gedeckte Renovierungsmaßnahmen hinausgehen. Der Begriff der Änderung meint die nicht nur unerhebliche Umgestaltung der baulichen Anlage. Erfasst sind insbesondere Umgestaltungen des konstruktiven Gefüges und Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform. Der Begriff der Änderung ist allerdings von dem der Nutzungsänderung zu unterscheiden. Die Änderung der genehmigten Nutzungsarten (Lebensmitteldiscounter und Textilfachmarkt) sind nur dann zulässig, wenn sie mit der textlichen Festsetzung und der Festsetzung GE vereinbar ist. Bei Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes dürfen zudem die genehmigten Verkaufsflächen nicht überschritten werden. Erweiterungen der derzeit vorhandenen Verkaufsflächen sind somit nur in sehr geringfügigem Umfang zulässig.

Für den Betrieb „Waveboard“ (Lagerverkauf) ist keine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen, so dass hier künftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zulässig ist. Die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht, dass eine vorhandene, mit der Überplanung im Bebauungsplan unzulässig werdende Nutzung zulässig wird. Die Betriebe werden dann auf den sog. Bestandsschutz beschränkt, der sich aus erteilten Baugenehmigungen ergibt. Es liegt jedoch für den Betrieb „Waveboard“ keine Baugenehmigung für die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb vor. Somit besteht auch kein Anlass, eine nicht genehmigte Nutzung durch die Fremdkörperfestsetzung genehmigungsfähig zu machen.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Südosten des Plangebietes, entlang des „Weißdornweges“ befinden sich auf einer Fläche von ca. 0,7 ha vier Wohnhäuser, die im Bebauungsplan entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Obwohl die –vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehende- Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur gewerblichen Nutzung Immissionsprobleme verursachen kann, wird nicht in die vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhandene Wohnnutzung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingegriffen, indem sie überplant wird. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der vier Wohnhäuser am „Weißdornweg“ wird die Nutzung planerisch gesichert. Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gewährleistet der Wohnnutzung den entsprechenden Schutz vor Gewerbelärm.

Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Wohngebietes nach der Baunutzungsverordnung.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes und an dem Bestand, sollen aber auch eine weitere Entwicklung ermöglichen. In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8, im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um dazu beizutragen, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinflussen. Die Gebäudehöhen sind durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in einem Gewerbegebiet nicht zu regeln, da in Gewerbebauten (z.B. Lagerhallen) ein Geschoss bereits eine Höhe von 11 m haben kann.

Da in Gewerbegebieten häufig Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, die keine Traufe oder First haben, wird hier als maximales Begrenzungsmaß zweckmäßig die „Oberkante“ des Gebäudes festgesetzt. Das unebene Gelände des Gewerbegebietes führt dazu, dass nicht alle Baugrundstücke höhengleich zur vorhandenen Straße, sondern teilweise ober- oder unterhalb des Straßenniveaus liegen. Somit kann die Straße nicht als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe herangezogen werden, sondern

der lotrechte Abstand der Gebäudeoberkante (in Gebäudemitte) zum natürlichen Gelände.

Das Maß der baulichen Nutzung wird –wie zuvor dargelegt- im Plangebiet durch maximal zulässige Höhen über Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im Gewerbegebiet bzw. durch die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet jeweils in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

9. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich des GE-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper können damit eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Durch diese Regelung wird eine ausreichend intensive Ausnutzung der Baugrundstücke für gewerbliche Zwecke gewährleistet. Gleichzeitig müssen die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um die individuellen Nutzungs-/Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbe- und Wohngebietes flexibel zu halten. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt in ihrer Dimensionierung gegenüber der ursprünglichen Planfassung unverändert.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren (privaten) Grundstücksflächen entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie entlang des „Weißdornweges“ ist, wie bisher, eine 12 m bzw. 6 m breite „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, um das Gewerbegebiet einzugrünen und eine Blickbarriere zur angrenzenden Bundesstraße herzustellen. Der Pflanzstreifen entlang des „Weißdornweges“ soll die Wohnbebauung von den Gewerbeflächen abschirmen.

Für die Pflanzstreifen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den ca. 12 m breiten Pflanzstreifen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im nördöstlichen Plangebiet (innerhalb des GE) sowie

entlang des „Weißdornweges“ ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Nördlich des „Weißdornweges“ ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Wohnbebauung von den Gewerbeflächen trennt und abschirmt. Darüber hinaus ist der innerhalb dieser Grünfläche bestehende Baum- und Strauchbestand als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit soll der Gehölzbestand zur Trennung und zum Schutz der Wohnbebauung vom Gewerbegebiet dauerhaft gewährleistet werden.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Erschliessung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist seit 1985 durch den Bebauungsplan Nr. 11 a überplant, fast vollständig bebaut und damit auch erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasser-/Müllentsorgung zu.

Das Gewerbegebiet ist durch eine gut ausgebaute, ringförmige Erschließungsstraße erschlossen. Von dieser ringförmigen Straße zweigt der „Weißdornweg“ ab, durch den die Wohnhäuser erschlossen sind. Der „Weißdornweg“ ist als Sackgasse mit Wendehammer angelegt, so dass hier kein Durchgangsverkehr vom Gewerbegebiet vorhanden ist.

Das Abwasser wird getrennt in Schmutz- und Regenwasserkanälen abgeleitet und der Kläranlage in Elkeringhausen zugeführt.

11.2 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Wie in Kapitel 7.1.1 ausführlich dargelegt, werden zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb des Gewerbegebietes und des Campingplatzes immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

11.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist Folgendes zu beachten:

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 (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben 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 Denkmalschutzgesetz NW).

11.4 Bodenkontaminationen

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis führt ein Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen. Die Grundlage des Verzeichnisses bildet eine kreisweit durchgeführte Erhebung, bei der alle bis zu einem bestimmten Stichtag bekannten Altstandorte und Altablagerungen in einem neu erstellten Verzeichnis erfasst wurden. Dieses Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen, das ständig aktualisiert wird, bildet die erste Ebene oder Kategorie. Anhand einer Prioritätenliste erfolgt nach und nach die behördliche Erstbewertung der im Verzeichnis erfassten Flächen. Wenn die jeweilige Erstbewertung ergibt, dass die erfassten Daten Anhaltspunkte für den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen enthalten, wird die betreffende Fläche zur Altlastverdachtsfläche (zweite Ebene). Nur wenn sich dieser Verdacht bestätigt bzw. sich die Anhaltspunkte hinreichend konkretisieren, wird die Fläche als Altlast eingestuft (dritte Ebene).

Innerhalb des Plangebietes sind im Verzeichnis einige Flächen aufgeführt, für die bislang eine behördliche Erstbewertung noch nicht erfolgt ist. Es kann daher nur auf die zurzeit im Verzeichnis enthaltenen Informationen zurückgegriffen werden (s. Planübersicht Anhang):

AS 194717-2603:

Es handelt sich um einen Betrieb der Branche Zimmerei und Holzbau, der seit 1988 hier ansässig ist. Die Branche ist gemäß Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungsklasse 2 zuzuordnen.

Nach Aufgabe der Nutzung als Zimmerei befindet sich derzeit in dem Gebäude eine Diskothek. Wesentliche Veränderungen am Gebäudebestand und den Außenanlagen wurden durch die Nutzungsänderung nicht vorgenommen.

AA194717-2605:

Hierbei handelt es sich um eine Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1- < 3 m. Diese ist auf dem Luftbild aus dem Jahr 1978 zu erkennen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Aufschüttung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

AS 194717-2596:

Für diese Adresse ist seit 1988 ein Landhandel mit Kohlen und Heizöl eingetragen. Die Branche ist gemäß Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungsklasse 1 zuzuordnen.

Auf der im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Fläche (Remmeswiese 2a) besteht seit 1988 ein Autohaus mit KFZ-Werkstatt. Vor Errichtung des Autohauses wurde die Fläche nicht gewerblich genutzt. Ein Landhandel mit Kohlen und Heizöl befand sich weder auf dem Grundstück „Remmeswiese 2a“ noch auf den benachbarten Grundstücken (2b oder 2c). Auf dem Grundstück „Remmeswiese 12“ (Flurstück 225), das im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen nicht aufgeführt ist, wird jedoch eine derartige Nutzung ausgeübt. Es handelt sich scheinbar hier um eine Verwechslung der Grundstücke.

AS 194717-2617:

Hier handelt es sich um ein seit 1983 betriebenes Baugeschäft. Die Branche ist gemäß Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW als Erhebungsklasse 2 zuzuordnen.

AA 194717-2609:

Hierbei handelt es sich um eine Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 -< 3 m. Diese ist auf dem Luftbild aus dem Jahr 1978 erkennbar. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Aufschüttung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

AA 194717-2595:

Hierbei handelt es sich um eine Verfüllung eines Beckens in einer Mächtigkeit von 1-< 3 m. Das Becken ist auf dem Luftbild von 1978 erkennbar. Die Verfüllung ist auf dem Luftbild von 1999 zu erkennen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Aufschüttung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

AA 194717-2612:

Für diese Flächennummer ist die Müllumladestation Winterberg eingetragen. Ob tatsächlich auch eine Deponierung hier stattgefunden hat, ist fraglich. Eine Einstufung in eine der Erhebungsklassen ist daher nicht möglich.

AS 194817-2720:

Hier handelt es sich um eine seit 1993 betriebene KFZ-Werkstatt. Die Branche ist gemäß Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungsklasse 2 zuzuordnen.

AA 194817-2724:

Hierbei handelt es sich um eine Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 3-< 5 m. Dies ist auf dem Luftbild aus 1999 erkennbar. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Aufschüttung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

SBV 194717-2607:

Im Jahr 1996 ereignete sich auf dieser Fläche ein Ölunfall, der jedoch mittels Sofortmaßnahmen begrenzt werden konnte. Da sich jedoch das Öl dem Boden und damit dem Bachwasser mitgeteilt hat, können die in der Nähe befindlichen Fischteiche ohne Gesundheitsgefährdung nicht mehr betrieben werden.

Die **Erhebungsklasse 1** umfasst die Branchen, die aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe regelmäßig als Verursacher von Kontaminationen gelten (Tankstellen, Kokereien, Chemische Reinigungen). Hierbei handelt es sich um einen Wirtschaftszweig, für

dessen Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung in der Regel ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt.

Bei den Branchen der **Erhebungsklasse 2** handelt es sich um Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Da nach dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.3.2005 Flächen im Bebauungsplan nur dann zu kennzeichnen sind, wenn deren Böden tatsächlich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind, liegt nach den vorstehenden Ausführungen eine Kennzeichnungspflicht der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Remmeswiese“ nicht vor.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der aktuellen und der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet derzeit keine Gefährdung für den Menschen über die drei Wirkungspfade Boden, Pflanze und Grundwasser erkennbar. Bei den Altstandorten handelt es sich um Betriebsgrundstücke von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Nutzung in das Kataster aufgenommen wurden. Die gewerbliche Nutzung hat sich jedoch nicht geändert und ist als solche auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Anträgen zu Bauvorhaben ist dennoch auf Folgendes hinzuweisen: Werden bei Baumaßnahmen oder Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein eventuell notwendiger Sanierungsbedarf werden von der Unteren Bodenschutzbehörde festgesetzt bzw. angeordnet.

11.5 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-

600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

12. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, so dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff vorbereitet wird. Darüber hinaus waren Eingriffe aufgrund des vorher vorhandenen Bebauungsplanes zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleich sind somit hier nicht erforderlich.

13. Umweltverträglichkeit

Mit dem am 23. September 2004 in Kraft getretenen BauGB ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Damit wird die Umweltprüfung grundsätzlich in den Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Eine Ausnahme sind die Aufstellungen/ Änderungen von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

14. Planungsbilanz

Geltungsbereich insgesamt	22,22 ha
Gewerbegebiet	Überbaubare Fläche 17,40 ha
	Nicht überb. Fläche 2,18 ha
Allgemeines Wohngebiet	Überbaubare Fläche 0,22 ha
	Nicht überb. Fläche 0,23 ha
Öffentliche Grünfläche	0,39 ha
Straßenverkehrsfläche	1,78 ha
Fläche zum Anpflanzen	0,61 ha

Aufgestellt:

Winterberg, den 27.04.2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Andrea Büring

Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in Winterberg

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, aber nicht Getränke), Bäckerei- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren
Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien Bekleidung allgemein (wenn oben nicht zuzuordnen), Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf
Sportgeräte, Sportbekleidung
Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenk- artikel
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik PC und Zubehör, Software
Foto- und Optikartikel
Elektrokleingeräte, Leuchten
Uhren, Schmuck
Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen
Schnittblumen

Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Winterberg

Getränke
Möbel (auch Büromöbel), Holz, Korb-, Korkwaren, Antiquitäten Matratzen Teppiche (Einzelware), höherwertige Bodenbeläge, weitere Bodenbeläge
Baumarktspezifische Waren, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Zoologi- scher Bedarf, Getränke Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrräder Elektrogroßgeräte Pflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Erde, Torf, Gartenhäuser Boote und –zubehör Herde, Öfen, Holz

Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzepts Winterberg, Zusammenstellung des Büros Junker und Kruse anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Winterberg, 2004