

# STADT WINTERBERG

## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### **NR. 16 B „ALTSTADT WINTERBERG, TEILBEREICH ENGERE ALTSTADT“**

(MIT GLEICHZEITIGER 6. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „AM POSTTEICH“)

## BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung

24.07.2006



**Ingenieurgesellschaft**

**Gierse-Klauke mbH**

Stiftscenter

59872 Meschede

[www.igk-meschede.de](http://www.igk-meschede.de)

# INHALT

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches</b>	<b>5</b>
<b>3. Vorbereitende Bauleitplanung; bestehendes Planungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>4. Inhalte der Änderung</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4 Gestaltungsvorschriften	9
<b>5. Auswirkungen der Änderung</b>	<b>10</b>
5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
5.2 Immissionsschutz	10
5.3 Denkmalschutz	10
5.4 Altlasten / Kampfmittel	11
5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	11
5.7 Umweltverträglichkeit	12

## 1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 09.03.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 9. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ mit gleichzeitiger 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ gefasst.

Das ursprüngliche Plangebiet des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 b umfasst die Altstadt Winterbergs. Es wird im Norden von der Straße „Am Kurpark“ und im Süden von der Franziskusstraße begrenzt. Im Osten reicht der Geltungsbereich etwa bis zur Oberen Pforte (Bereich der Platzsituation „Am Rad“), im Westen bis etwa zur Kreuzung Hellenstraße / Marktstraße. Unmittelbar östlich daran schließt sich das Plangebiet des seit 1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ an.

Die Winterberger Altstadt, vor allem der Bereich Hauptstraße und Marktstraße bis einschließlich zum Umfeld „Am Rad“ / Obere Pforte ist geprägt von einer gemischten Nutzungsstruktur mit Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzung. Östlich daran schließen sich - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ - überwiegend durch Wohnnutzung geprägt Bereiche an (z.B. Wernsdorfer Straße, Landweg und Hohe Straße).

Im östlichen Randbereich der Altstadt, im Einmündungsbereich der Straßenzüge Wernsdorfer Straße, Landweg und „Am Rad“, befindet sich ein früher durch ein Textilgeschäft genutzter Gebäudekomplex. Dieser besteht aus ursprünglich mehreren Einzelgebäuden (Wernsdorfer Straße 1 sowie Landweg 2 und 4), die bereits in der Vergangenheit miteinander verbunden wurden und somit - obwohl optisch nach wie vor als vergleichsweise kleinteilige Einzelgebäude wahrnehmbar - einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden. Nach Aufgabe der Geschäftsnutzung stand der Gebäudekomplex mehrere Jahre leer.

Seit Herbst 2005 wird der bauliche Bestand durch die „Nimmerland“-Erlebniswelt nachgenutzt: einen Kinder-Indoor-Spielplatz mit verschiedenen Themenbereichen, ergänzt um Räume für therapeutische Nutzung, verschiedene Shop-Bereiche, einen Kiosk etc. Das „Nimmerland“ ist konzipiert als witterungsunabhängiger, ganzjährig nutzbarer Anziehungspunkt für Familien mit Kindern und eingebettet in die vorhandene touristische Infrastruktur. Aus Sicht der Stadtplanung ist die Ansiedlung der Kinder-Erlebniswelt „Nimmerland“ im Bereich der Winterberger Innenstadt eine erwünschte Entwicklung:

Lage und bauliche Realisierung des Projektes stellen sich als besonders stadtverträglich dar: Anstelle einer - für großflächige Indoor-Freizeitanlagen durchaus üblichen - Realisierung auf der „Grünen Wiese“ wurde ein Standort in integrierter Innenstadtlage gewählt, der in verträglichem Maße zu einer Belebung der östlichen Winterberger Altstadt beitragen kann. Das Projekt ist dabei weitestgehend in der vorhandenen, vergleichsweise kleinteilig strukturierten Bausubstanz realisiert worden und fügt sich dadurch optimal in das sensible Stadtbild der Winterberger Altstadt ein.

Bezogen auf den konkreten Standort ermöglicht die Ansiedlung die Beseitigung großflächigen Leerstandes und die Reaktivierung eines über mehrere Jahre unter- bzw. ungenutzten Gebäudekomplexes inmitten der Winterberger Innenstadt.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist das Projekt „Nimmerland“ jedoch zahlreichen Nutzungsrestriktionen unterworfen, die projektunabhängig auch jede andere - aus Sicht der Stadtentwicklung erwünschte - Nachnutzung und Reaktivierung dieses Standortes erschweren würden und die im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Bereiches „Obere Pforte“ eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich machen:

So liegt der aus drei Einzelgebäuden bestehende, jedoch baulich zusammenhängende Gebäudekomplex planungsrechtlich teils im Kerngebiet (Wernsdorfer Straße 1), teils im Allgemeinen Wohngebiet (Landweg 2 sowie Landweg 4). Durch die sich dadurch ergebende erforderliche klare Nutzungstrennung bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der inneren Ausgestaltung des Gebäudekomplexes.

Hinzu kommt, dass der Gebäudekomplex derzeit noch Teil zweier Bebauungspläne ist: Während der Bereich Wernsdorfer Straße 1 und Landweg 2 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ ist, gehört der Bereich Landweg 4 zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Postteich“.

Um eine - der Gebäudestruktur und Innenstadtlage gleichermaßen- entsprechende Nachnutzung des Gebäudekomplexes Wernsdorfer Straße 1 / Landweg 2 / Landweg 4 generell zu ermöglichen, ist es erforderlich, den gesamten Bereich in die bislang ausschließlich für den Gebäudeteil Wernsdorfer Straße 1 geltende Festsetzung als Kerngebiet einzubeziehen.

Außerdem wird das bislang zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Postteich“ gehörige Flurstück 605, Flur 22, Gemarkung Winterberg (Landweg 4), überplant und künftig Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg – Teilbereich Engere Altstadt“.

Ergänzend zu den Planänderungen für den Bereich des Gebäudekomplexes Wernsdorfer Straße 1 / Landweg 2 und 4 sollen auch die zwei kleineren, zwischen dem Gebäudekomplex und der Straße „Am Rad“ gelegenen Grundstücke (Gebäude „Am Rad“ 2 und 4, Flurstücke 602 und 603, Flur 22) einbezogen werden in die Festsetzung als Kerngebiet (bisher: Allgemeines Wohngebiet). Eine solche Festsetzung entspricht der Lage dieser Grundstücke als Bestandteile der vergleichsweise neu ausgestalteten Platzsituation „Obere Pforte“ sowie ihrer Umgebungsnutzung innerhalb der Winterberger Innenstadt. Damit ist hier künftig ein flexibleres, die Kernstadt prägendes Nutzungsspektrum möglich.

Insgesamt sollen mit dieser Planänderung die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete, künftige Entwicklung des Änderungsbereiches geschaffen werden, die

- den Erhalt und die Wiedernutzung der vorhandenen stadtbildverträglichen baulichen Strukturen ermöglicht und
- Nutzungen möglich macht, die dem Charakter und der Lage des Änderungsbereiches als Teil der Winterberger Innenstadt entsprechen.

Gleichzeitig sollen alle Festsetzungen so gewählt werden, dass nachbarschützende Belange der östlich angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

## **2. ABGRENZUNG UND LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b mit gleichzeitiger 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vollzieht sich auf einer Fläche von insgesamt rund 0,3 ha. Der Änderungsbereich liegt im Einmündungsbereich der Straßenzüge Wernsdorfer Straße im Norden, „Obere Pforte“ sowie „Am Rad“ im Westen sowie Landweg im Süden und umfasst die derzeitigen Flurstücke 601, 602, 603, 604, 829 sowie 828 tw. (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16 b) sowie 605 (bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3), Flur 22, Gemarkung Winterberg. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches wird in der Planzeichnung, Maßstab 1: 500, durch eine Signatur eindeutig dargestellt.

## **3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Der Änderungsbereich befindet sich, bezogen auf die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg, im Übergangsbereich zwischen den Darstellungen M (Gemischte Baufläche) und W (Wohnbaufläche). Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Bebauungsplan-Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung soll diese Bebauungsplan-Änderung jedoch zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **4. INHALTE DER ÄNDERUNG**

### **4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wie bereits in Kapitel 1 erörtert, wird das gesamte Plangebiet als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Festsetzungen zu den innerhalb des Änderungsbereiches konkret zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Zielsetzungen der Planänderung,

- zum einen ein der zentralen Lage und Umgebung entsprechendes Nutzungsspektrum zu ermöglichen, das zu einer verträglichen Belegung des Bereiches „Obere Pforte“ führt und
- zum anderen jedoch besonderes Augenmerk auf die Verträglichkeit möglicher Nutzungen mit den unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebieten zu richten und die Belange des Nachbarschutzes zu wahren.

Aufgrund dieser spezifischen Zielsetzung und aufgrund der Tatsache, dass die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16b auf Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung 1990 erfolgt (die ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 16 b und auch Nr. 3 sind beide auf Basis der damals geltenden Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt worden), wird der Änderungsbereich – abweichend von bzw. ergänzend zu den bisherigen Kerngebietstypen MK, MK 1 und MK 2 im Bebauungsplan Nr. 16 b - als Kerngebiet „MK 3“ mit folgendem Nutzungskatalog festgesetzt.

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie,
3. unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen, die nicht unter Nr. 5. und 6. fallen.
2. unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1. Tankstellen
2. kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Dabei wurden, abweichend von den bisher im Bebauungsplangebiet Nr. 16 b festgesetzten Kerngebietstypen MK, MK 1 und MK 2, differenziertere Regelungen zu Vergnügungsstätten sowie zulässigen Gewerbebetrieben getroffen.

So wird zum einen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten differenziert festgesetzt: Während in den – größtenteils noch nach BauNVO 1977 festgesetzten – bisherigen Kerngebietstypen des Bebauungsplanes Nr. 16 b Vergnügungsstätten entweder generell unzulässig (MK 1, überwiegend entlang der Hauptstraße) oder generell zulässig (MK 2, Kerngebiete im übrigen Plangebiet) sind, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des künftigen MK 3 auf *nicht-kerngebietstypische* Vergnügungsstätten begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass sich hier – im Übergangsbereich zu den unmittelbar benachbarten Wohngebieten – Vergnügungsstätten ansiedeln, die nach ihrer Art, ihrer Größe oder ihrem Störgrad mit den angrenzenden empfindlicheren Nutzungen unverträglich sind (beispielsweise Nachtlokale oder Großdiskotheken). Die Ansiedlung nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten als nachbarschaftsverträglichere Vergnügungsstätten mit geringerem Störgrad ist im Bereich der Obere Pforte jedoch aus stadtplanerischer Sicht als an Lage und Umgebung angepasst zu betrachten. Um hier im Zweifelsfall die Interessen des Nachbarschutzes gegenüber den an-

grenzenden Wohngebieten zu wahren, wird die Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten auf eine „ausnahmsweise“ Zulässigkeit begrenzt. Die Stadt hat somit die Möglichkeit, im Einzelfall über die Nutzung zu entscheiden.

Die in einem Kerngebiet nach BauNVO 1990 übliche allgemeine Zulässigkeit „nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“ wird im MK 3 aufgrund der nachbarschützenden Belange begrenzt auf „nicht störende Gewerbebetriebe“, die von ihrem Störgrad her auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und somit nachbarschaftsverträglich sind. Dabei sind Gewerbebetriebe nach BauNVO nicht als ausschließlich „produzierendes Gewerbe“ zu verstehen, sondern umfassen jegliche selbständig ausgeübte, auf Gewinnerzielung ausgerichtete gewerbliche Tätigkeit.

## **4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den als MK 3 festgesetzten Änderungsbereich gelten die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie in den übrigen Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 16 b. Anstelle der gemäß Baunutzungsverordnung 1990 in Kerngebieten maximal möglichen Grundflächenzahl von 1,0 und Geschossflächenzahl von 3,0 wird das ursprünglich auf die Baunutzungsverordnung 1977 abgestimmte Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 / GFZ 1,4 der übrigen Kerngebiete eingehalten. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Ausgestaltung des MK 3 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ortsangepasst an die übrige Winterberger Altstadt vollzieht.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird unverändert mit II festgesetzt.

## **4.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im Plangebiet ist die Bauweise als „abweichend“ festgesetzt: Dabei wird festgesetzt, dass innerhalb dieses Baugebietsteils an der seitlichen Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb des bereits komplett und dicht bebauten Änderungsbereiches die Bebauung der Grundstücke größtenteils grenzständig bzw. grenzüberschreitend erfolgt ist. So sind, wie bereits in Kap. 1 der Begründung erwähnt, die Gebäude Wernsdorfer Str. 1, Landweg 2 und Landweg 4 baulich miteinander verbunden, und auch das Gebäude am Rad 4 wurde grenzständig errichtet. Die abweichende Bauweise galt mit gleicher Festsetzung bereits für den auch bisher als Kerngebiet festgesetzten Teil des Änderungsbereiches.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt in ihrer Dimensionierung gegenüber der ursprünglichen Planfassung weitgehend unverändert. Lediglich im Bereich des Flurstückes 605 (Landweg 4) werden geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen (v.a. durch Verbindung des bisherigen Baufensters Landweg 4 mit der übrigen überbaubaren Fläche).

Mit einer Ausnahme wird die überbaubare Grundstücksfläche wie bisher durch Baugrenzen eingefasst. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Lediglich entlang der östlichen Gebäudekante Wernsdorfer Straße 1 wird über eine Länge von rund 22 m eine Baulinie festgesetzt. Auf einer Baulinie *muss* unmittelbar gebaut werden. Für ihre Festsetzung sind städtebauliche Gründe mit folgendem Hintergrund ausschlaggebend:

Selbst innerhalb des planungsrechtlich bereits jetzt als Kerngebiet festgesetzten Bereiches Wernsdorfer Straße 1 ist – trotz bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit der verschiedensten kerngebietstypischen Nutzungen – bislang bauordnungsrechtlich lediglich eine Nutzung als „Verkaufsstätte“ (bedingt durch die vormalige Nutzung als Textilgeschäft) genehmigt.

Durch jede im Zuge einer Wiedernutzung beabsichtigte bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung (in diesem Fall beispielsweise durch gastronomische Bereiche oder Spiel- und Therapiebereiche) im vorderen Gebäudeteil verliert das Gebäude bauordnungsrechtlich den Bestandsschutz.

Damit würde u.a. eine bauordnungsrechtliche Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber dem Nachbargrundstück ausgelöst. Der Grenzabstand der bestehenden Bausubstanz Wernsdorfer Straße 1 zur östlichen Grundstücksgrenze ist jedoch zum Teil geringer als die minimal vorgeschriebenen 3,0 m (ca. 2,50 m).<sup>1</sup> Die Übernahme einer entsprechenden Abstandsbauaufgabe auf dem Nachbargrundstück ist nicht möglich, da der Abstand der Nachbarbebauung (Wernsdorfer Str. 3) zur betroffenen Grundstücksgrenze hin bereits das zulässige Minimum von 3,00 m ausschöpft. Die Möglichkeit, die Fassade des bestehenden Gebäudes Wernsdorfer Straße 1 um das erforderliche Maß zurückzunehmen, besteht nur theoretisch: Sie führt nicht nur zu erheblichen Aufwendungen, sondern ist zudem aus statischen Gründen als höchst problematisch anzusehen.

Der Erhalt und die Reaktivierung der im Plan-Änderungsbereich bislang existierenden, vergleichsweise kleinteiligen und sich optimal in das sensible Stadtbild der historischen Winterberger Altstadt einfügenden vorhandenen Bausubstanz ist jedoch aus Sicht der Stadtentwicklung unbedingt erwünscht. Insbesondere im Einmündungsbereich Wernsdorfer Straße / „Am Rad“ bildet der vorhandene Baukörper eine prägnante und erhaltenswerte Raumkante. Die Ausbildung einer attraktiven, raumbildprägenden Straßenfassade war auch erklärtes Ziel der den jetzigen Änderungsbereich umfassenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b, der die städtebauliche Neugestaltung der Platzsituation „Obere Pforte“ zum Inhalt hatte.

Als einzige Möglichkeit, den vorhandenen raumwirksamen baulichen Bestand zu erhalten, wird entsprechend die Festsetzung einer Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO anstelle der bisherigen Baugrenze zum östlichen Nachbargrundstück hin gesehen. Gemäß Bauordnungsrecht gilt in diesem Fall ein Vorrang des Bauplanungsrechtes und damit der Festsetzungen des Bebauungsplanes - auch, wenn die Einhaltung der durch die Baulinie zwingend festgesetzten ü-

---

<sup>1</sup> Bereits innerhalb des 1972 aufgestellten B-Planes Nr. 3 „Am Postteich“, dessen Bestandteil der Änderungsbereich bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16b „Altstadt Winterberg, Teilbereich Engere Altstadt“ ursprünglich war, findet sich die bereits damals bestehende bauliche Substanz (mit gleichem Grenzabstand) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

berbaubaren Grundstücksfläche zu geringen Tiefen der Abstandsflächen führt, als bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Da die Festsetzung der Baulinie in diesem Fall einzig der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz dient, ergeben sich hierdurch keine Änderungen gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand. Wie bisher sind keine Probleme in Bezug auf Belüftung, Besonnung oder Brandschutz zu erwarten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude Wernsdorfer Straße 1 zeitlich vor dem Nachbargebäude errichtet worden ist und das Nachbargebäude somit in Kenntnis der sich ergebenden Abstandssituation (in Hinblick auf Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc.) errichtet worden ist.

#### **4.4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Die für den Bebauungsplan Nr. 16 b geltenden Gestaltungsvorschriften bleiben von der Änderung unberührt. Für den gesamten Änderungsbereich gelten die Regeln der Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg vom 17.05.2004.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

### **5.1. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und ist erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasser-/Müllentsorgung zu.

### **5.2. 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.

Der Katalog zulässiger Nutzungen innerhalb des für den Änderungsbereich festgesetzten Kerngebietes MK 3 wurde auf die unmittelbare Nachbarschaft des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes hin ausgerichtet.

Bezogen auf das konkrete Projekt „Nimmerland“ wurde unter Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt sichergestellt, dass durch eine entsprechende Gestaltung von Fassaden und Gebäudeöffnungen nachbarliche Belange gewahrt und entsprechende Richtwerte für die angrenzenden empfindlicheren Nutzungen eingehalten werden.

### **5.3. 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. 029891/800-0, 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).

## **5.4. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**

Grundsätzlich ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

Dennoch werden folgende Hinweise in den Plan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600), der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941/756-0) umgehend zu informieren.

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. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

## **5.5. 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.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es ausschließlich, innerhalb des baulichen Bestandes ein der Lage und Umgebung angepasstes Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Es geht dabei nicht um die Realisierung neuer Bauvorhaben.

Im Zuge der Planung erhöht sich zwar (durch die Änderung von Teilbereichen von WA in MK 3 und einer damit einhergehenden Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 in GRZ 0,8) die theoretische Ausnutzbarkeit der entsprechenden Flurstücke 602, 603 und 605. Allerdings stellt sich der gesamte Änderungsbereich in der gewachsenen Bestandssituation bereits als überwiegend versiegelt dar, so dass durch die Bebauungsplanänderung faktisch kein Eingriff vorbereitet wird.

## 5.6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist entsprechend auch in diesem Planänderungsverfahren eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen. Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt in einem Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die vom Ingenieurbüro Landschaft & Wasser, Dr. Karl-Heinz Loske, durchgeführte und im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung zu keinen negativen Auswirkungen oder Konfliktpotenzialen auf die untersuchten Schutzgüter kommt. **Es sind keinerlei erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.**

Es obliegt der Stadt Winterberg, planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen eines „Monitoring“ zu überwachen. Auch wenn im vorliegenden Fall nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sollte das Monitoring, das für alle nach aktuellem Recht aufgestellten bzw. geänderten Bebauungspläne erforderlich wird, in ein gesamtstädtisches Konzept integriert werden.

### **Aufgestellt:**

Winterberg, den 24.07.2006

Der Bürgermeister

i.A, gez. Kewe

### **Erarbeitet durch:**

Dipl.-Ing. Christina Sondermann

Meschede, im Juli 2006



**Ingenieurgesellschaft  
Gierse-Klauke mbH  
Stiftscenter**

**59872 Meschede**

Dipl.-Ing. Michael Gierse