

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 "Altstadt" in Winterberg
Teilplan "Engere Altstadt"

1. Inhalt, Zweck und Ziel

Die Beseitigung der vorwiegend verkehrlichen Mißstände im Kernbereich von Winterberg ist seit mehreren Jahren Ziel der Stadt Winterberg. Der Verkehrsknoten "Untere Pforte" ist als Verknüpfungspunkt zweier Bundesstraßen und einiger Stadtstraßen ein neuralgischer Bereich. Zur Behebung dieser Mißstände hat sowohl die Stadt als auch das LSPA - Meschede (Landschaftsverband Westfalen - Lippe) mehrere Untersuchungen durchgeführt. Die Entzerrung des Verkehrs im Bereich der "Unteren Pforte" ist Grundlage der weiteren Fachplanungen.

Neben den Verkehrsproblemen sind für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Konsequenzen aus dem Kurortgesetz gegeben.

In Kenntnis dieser Sachverhalte beschloß der Rat der Stadt Winterberg am 20.9.1973 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 StBauPG, um so eine planvolle Erneuerung des Kernbereiches von Winterberg einzuleiten. Das Untersuchungsgebiet wurde in einigen Landbereichen durch Beschluß vom 24.5.1977 erweitert. Im Dezember 1978 legte die mit der Untersuchung beauftragte LSO-Cortmund den Abschlußbericht vor. Im wesentlichen ist die Abgrenzung für den B-Plan Nr. 16 "Altstadt Winterberg" identisch mit dem Gebiet, für das die vorbereitende Untersuchung durchgeführt wurde.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen hat der Rat am 22.1.1979 die "fürliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kernstadt Winterberg" gem. § 5 StBauPG beschlossen; die Genehmigung des RP-Irnberg erfolgte durch Verfügung 5.4.1979; am 30.4.1979 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung dieser Gattung.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungsperre gem. § 14 BBauG erlassen. Die letztmalige Verlängerung (§ 17 BBauG) läuft spätestens am 29.4.1980 ab.

Ziel und Zweck des Gesamtbebauungsplanes Nr. 16 "Altstadt", welcher in zwei Teilbereichsbebauungspläne untergliedert wurde, ist es, eine gezielte Entwicklung des Winterberger Kernbereiches zu fördern, zu beeinflussen und so eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

2. Gliederung des B-Planes Nr. 16 in Teilpläne

Die Strategie für eine sinnvolle Neuordnung des Kernbereiches erfordert eine Dreiteilung des gesamten B-Planes Nr. 16 - auch wegen des unterschiedlichen Mittelwertes - :

- a) Teilplan "Untere Pforte" Sanierungsbebauungsplan nach dem StBauPG und BBauG mit dem fürlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt Winterberg"

b) Teilplan "Engere Altstadt": B-Plan nach BBauG

c) Teilplan "Feld- u. Nuhnstraße": B-Plan nach BBauG

Für den Teilplan b) "Engere Altstadt" und teilweise auch für die Teilpläne a) "Untere Pforte" und c) "Feld- und Nuhnstraße" wird der Erlaß einer besonderen Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW sowie einer Erhaltungssatzung gem. § 39 n BBauG beschlossen.

5. Einflüsse übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 27.3.1979 ist Winterberg als Mittelzentrum (25000 bis 50000 EW); im LEP III als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt

Nr.17) ausgewiesen. Desweiteren ist Winterberg anerkannter " Heilklimatischer Kurort". Die Belange des Kurortgesetzes (KOG) vom 8.1.1975 und der Kurortverordnung (KOVO) vom 20.1.1978 sind zu berücksichtigen.

Die Landesplanerischen Ziele (GEP Hochsauerlandkreis) sind Grundlage für den Gesamtbebauungsplan Nr. 16. Der B-Plan Nr. 16 " Altstadt Winterberg" deckt sich mit den Zielvorstellungen des erarbeiteten F-Planentwurfes, der im Sommer 1978 mit der Bezirksplanungsbehörde des RP-Arnberg abgestimmt wurde.

Mit Erlaß vom 20.11.1978 hat der Bundesminister für Verkehr, im Einvernehmen mit den an der Raumordnung zu beteiligenden Bundesministerien und im Benehmen mit der Landesplanungsbehörde, die Trassenführungen der B 236 neu und B 480 neu im Kernbereich Winterberg, gem. § 16 FStrG zugestimmt. Diese Trassierungen sind somit im GEP, im F-Plan und B-Plänen zu übernehmen. Die Neutrassierung der B236 ist im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem LSBA-Meschede im B-Planentwurf bereits berücksichtigt .

Die vorhandene Bu-Ba-Anlage bleibt als festgesetzte Bu-Ba-Verkehrsfläche. Eine Überplanung ist, wie gesondert eingezeichnet (Parkhaus, Verwaltungsgebäude, Straßenbrücke), vorgesehen und wird mit der Bu-Ba-Direktion abgestimmt.

4. Darlegung der Planung für den Teilplan " Engere Altstadt "

4.1 Allgemeine Situation

Durch seine große Zahl von Baudenkmalern seine Geschlossenheit und Maßstäblichkeit bildet Winterbergs Stadtkern ein geschichtliches, kunsthistorisches und städtebauliches Dokument von hohem Wert für die Kulturlandschaft des Sauerlandes. Zur Erhaltung dieses städtebaulichen Konzeptes als Zeitdokument des ausgehenden 18. Jahrhunderts dient neben der Gestaltungs- sowie Erhaltungssatzung dieser Bebauungsplan. Mit den Eingriffen aus verkehrlicher Sicht und den Belangen des Kurortgesetzes werden Festsetzungen getroffen, die den Charakter der "Engeren Altstadt" erhalten, festigen und gewährleisten sollen. Differenziert festgelegte Baulinien und Baugrenzen sind hier nur als Beispiel aufgeführt.

Mit der Auslagerung des Individualverkehrs aus der Hauptstraße wird gleichzeitig eine Funktionsstärkung des Kernbereiches (Zentrum) erreicht.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Wahrung der Altstadt-situation (Besondere prägende Altstadtbebauung), der Belange des Kurortengesetzes und der Kurortverordnung wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Kerngebiet (KK-Fläche), ausgenommen der nördliche und östliche Teil des Plangebietes, der als Allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche) festgesetzt ist. Um den Charakter der heutigen und künftigen Nutzung Rechnung zu tragen, wird es erforderlich, abweichende Festsetzungen (d.h. höhere Ausnutzungsschichten) als die nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) gegebenen Höchstwerte für GRZ und GFZ zu treffen. Für die "Engere Altstadt" besteht die bis auf den Bereich südlich der Hagenstraße und östlich der "Oberen Pforte" zu wahren und zu festigen. Die Geschosshöhe ist auf zwei Vollgeschosse maximal beschränkt (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen).

4.3 Erschließung

Für das Verkehrsnetz (Stadtstraßennetz) werden z.B. Baupläne erarbeitet bzw. z.T. ausgeführt (Kirch- und Hellenstraße). Für die Führung des städt. Verkehrsrings werden weitgehend vorhandene Stadtstraßenzüge in Anspruch genommen. Dieser Verkehrerring stellt das " tragende Verkehrsgerüst " für den Stadtkern Winterberg dar.

Der Bedarf für den ruhenden Verkehr wird in mehreren kleineren Quartieren an gesamt Verkehrerring oder in geringer Entfernung dazu, sowie in drei größeren Anlagen (Parkpalette/Parkhaus) " Poststraße " - " nördlich der Querspange (DB Gelände) " und " Obere Pforte " abgedeckt.

Aufgrund des Kurortengesetzes und nach Vorstellungen des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MGS) soll im Kernstadtbereich eine Fußgängerzone geschaffen werden. Bei den Erörterungen mit den Bürgern (Bürger-versammlung - gen. § 2a BBauG - im Sept. 1977 und vor allem mit den Betroffenen - gen. § 9 StBauFG - von 6.6. bis 8.6.1979), wonach eine reine Fußgängerzone abgelehnt wird, ist die Stadt Winterberg und der Planverfasser von dieser Version abgerückt. Es wird jetzt vielmehr eine verkehrsberuhigte Zone vorgeschlagen. Die verkehrsberuhigte Zone für den Kernbereich Winterberg wird jetzt wie folgt vorgesehen:

- o Herausnahme des überörtlichen Durchgangsverkehrs (insbesondere Schwerlastverkehr)
- o grundsätzliche Gleichrangigkeit von Fußgängern und PKW - Verkehr (Ziel- und Quellverkehr soll in den Straßenräumen weiterhin möglich bleiben - Geschäfte und Hotels sollen für Kunden erreichbar bleiben)

- o Andienungsverkehr mit LKW (auch Klein-LKW) soll zeitlich beschränkt werden
- o für den stadtteilverbindenden Verkehr zwischen den Ortsteilen Winterbergs soll der Bereich der "Unteren Pforte" unattraktiv gemacht werden- dieser Verkehr soll auf den innerstädtischen Verkehrsring gelenkt werden
- o die verbleibenden Abstellflächen für PKW's in den Straßen sollen ausdrücklich den Kurzzeitparkern vorbehalten werden. Für Dauerparker sind die großen Stellplatzanlagen (Parkhäuser) vorgesehen.

Dieses Ziel einer verkehrsberuhigten Zone kann nicht alleine durch Ge- und Verbote nach der Straßenverkehrsordnung erreicht werden, sondern sind durch bauliche Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraumes zu konkretisieren.

4.4 Grünflächen:

Im Planbereich sind die vorhandenen Bäume, soweit nur möglich, zu schützen; Neuanpflanzungen werden entlang der neuen Straßen vorgenommen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, neu auch Gas, Müll) ist sichergestellt, sie ist der Neuordnung entsprechend anzupassen bzw. zu ändern oder zu ergänzen. Der Zentral-Entwässerungsplan des Stadtteiles Winterberg wird überarbeitet und neu aufgestellt.

4.6 Denkmalschutz

Bei der Neugestaltung innerhalb des Planbereiches ist auf die Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen. Aussagen zum Denkmalschutz werden neben den Darstellungen im B-Plan in der Gestaltungs- sowie Erhaltungssatzung für den Bereich der "Altstadt Winterberg" besonders getroffen.

Flächenübersicht / B-Plan Nr. 16 "Altstadt Winterberg"

| Teilpläne: | Flächen (m ²): | | | | | | Summe: |
|---------------------|----------------------------|----------|-------|---------|----------|-------------------------------|---------|
| | MK/WA | Gemeinb. | Grün | Verkehr | Versorg. | nicht überbaub. + sonstige | |
| a "Untere Pforte" | 70.600 | 9.600 | 9.100 | 61.900 | 200 | 52.800 | 274.200 |
| b "Engere Altstadt" | 42.740 | 15.170 | 510 | 28.600 | 100 | 6.560 | 93.680 |
| c "Feld-/Mühnestr." | 22.940 | - | - | 7.920 | - | 17.200 | 48.060 |
| Summe der Teilpläne | 136.280 | 24.770 | 9.610 | 98.420 | 300 | 76.560 | 345.940 |

Dortmund / Winterberg

im Mai / Juni 1979

4.7 Erschließungsaufwand

Die bei der Durchführung des B-Planes entstehenden Kosten sind weitgehend Kosten der öffentlichen Straßenflächen bzw. der Verkehrsberuhigten Zone. Diese Kosten sind in der nachstehenden Kostenschätzung aufgeführt:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| 1) Hellenstraße | 1.300.000,-- DM |
| 2) Kirchstraße | 180.000,-- DM |
| 3) Marktstraße | 400.000,-- DM |
| 4) Hauptstraße (Fußgänger) | 900.000,-- DM |
| 5) 3 Parkplätze | 300.000,-- DM |
| 6) Fußgängerz.Kirchstraße | 150.000,-- DM |
| | <hr/> |
| | 3.230.000,-- DM |
| | ===== |

Winterberg, den 12. September 1979