

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Bereich Engere Altstadt" der Stadt Winterberg

Die Stadt Winterberg hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Teilbereich Engere Altstadt" zu ändern. Dadurch soll in den ausgewiesenen Kerngebieten - MK 1 - entlang der Hauptstraße festgesetzt werden, daß Vergnügungsstätten in Zukunft nicht mehr zugelassen werden dürfen.

Zwar sind im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen für die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen "Vergnügungsstätten" in der Aufzählung nicht genannt und könnten daher als nicht zulässige Betriebsart angesehen werden, zumal bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ratsvertretung der mehrheitliche Wille bestand, für die zukünftige städtebauliche Entwicklung diese Nutzungsart in den geschäftlichen Kernbereichen der Stadt auszuschließen.

Nach der Rechtsprechung in einem Einzelfall müssen jedoch innerhalb der festgesetzten Kerngebiete des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Nach § 7 Abs. 2 Ziff. 2 der geltenden Baunutzungsverordnung sind in Kerngebieten u.a. Vergnügungsstätten allgemein zulässig, es sei denn, die Stadt hat ihre Zulässigkeit in einem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 der BauNVO ausgeschlossen und dieses besonders begründet. Fehlt die besondere städtebauliche Begründung, könnte der beabsichtigte Ausschluß für nur eine Nutzungsart unwirksam sein.

Die Stadt hat daher beschlossen, diesen vermuteten Mangel durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu beheben. Nach dieser Änderung sollen innerhalb der Kerngebiete, die nicht auf die Hauptstraße ausgerichtet sind, - sie sind im Änderungsplan mit MK 2 bezeichnet - Vergnügungsstätten zulässig sein, während sie im unmittelbaren Bereich der Hauptstraße -im Änderungsplan als MK 1 bezeichnet- gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO ausgeschlossen bleiben sollen. Mit der Gliederung des Kerngebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechend der gesetzlichen Forderung gewahrt.

Der beabsichtigte Ausschluß von Vergnügungsstätten im zukünftigen MK 1-Bereich wird im übrigen wie folgt begründet:

Die Kernstadt von Winterberg gehört zum Kurgebiet des anerkannten heilklimatischen Kurortes Winterberg. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt und die Maßnahmen für die Verwirklichung der Entwicklungsziele sind überwiegend auf die Strukturen ausgerichtet, die Voraussetzungen für die Kurorteanerkennung waren und auf die Basiselemente, die eine Verbesserung der allgemeinen Stadtstrukturen im Kernbereich erwarten lassen.

Hierzu gehören insbesondere: die Herausnahme des Durchgangsverkehrs und die Minderung der Verkehrsimmissionen in der Innenstadt sowie die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Verbindung mit Vergrößerungen der Fußgängerbereiche und die Sicherung einer hohen Wohnqualität in den Hauptgeschäftsstraßen neben gleichzeitiger Förderung des Einzelhandels und des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes. Durch diese Maßnahmen wird einer Verödung der Innenstadt und einer Monostruktur im Einzelhandel und Gewerbe entgegengewirkt.

Zu den öffentlich eingeleiteten Maßnahmen gehören das von der Stadt beantragte und vom Regierungspräsidenten anerkannte Sanierungsgebiet, die Planungen des Straßenbaulastträgers für die Neutrassierung der Bundesstraßen, die Bebauungspläne für die Altstadt Winterberg und die auf die historische Altstadt mit den Baudenkmalern ausgerichtete Gestaltungssatzung.

Diesen angestrebten städtebaulichen Zielen stehen Auswirkungen durch die Existenz und den Betrieb von Vergnügungsstätten entgegen. In der unmittelbaren Nähe von Vergnügungsstätten sinkt in der Regel das geschäftliche Niveau. Auch leidet die Wohnqualität in Gebieten mit einem hohen Vergnügungsstättenbesatz, die Lärmimmissionen werden erhöht. Das soziale Umfeld erfährt Veränderungen. Diese können mit den Gewohnheiten und Empfindungen der ansässigen Bevölkerung nicht immer ausreichend geordnet werden. Auch können die Ladenmietpreise so steigen, daß Normalgeschäfte des Einzelhandels nicht mehr konkurrenzfähig Waren anbieten können. Daher muß Verdrängungs- und Veränderungstendenzen, die für Vergnügungsstätten in dem geschäftlichen Kernbereich - im B-Plan als MK(1) bezeichnet - zu erwarten sind, bei der städtebaulichen Weiterentwicklung entgegengesteuert werden, um das angestrebte Entwicklungsziel zu erreichen. Dies kann in dem hier in Frage stehenden geschäftlichen Kernbereich nur durch die Anwendung der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente gewährleistet werden. Die für den Ausschluß der Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO geforderte Voraussetzung, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muß, ist erfüllt. Wie oben bereits ausgeführt, wird der Baugebietstyp "Kerngebiet" mit dem Ausschluß der Vergnügungsstätten nicht in Frage gestellt.

Aber auch die gem. § 1 Abs. 9 BauNVO geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist gegeben. Der Eingriff in die privaten Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits sind in diesem Gebiet noch keine Vergnügungsstätten vorhanden, andererseits sind Vergnügungsstätten im MK(2), also außerhalb des Geltungsbereichs des MK(1) allgemein zulässig. Daraus ergibt sich, daß nicht beabsichtigt ist, Vergnügungsstätten nicht zur Entfaltung kommen zu lassen oder ganz aus dem Stadtgebiet zu vertreiben, sondern daß es allein darum geht, die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereichs zu erhalten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Bereich Engere Altstadt" - 4. Änderung und lag im Entwurf der Beschlußfassung zur Offenlegung des Planentwurfes zugrunde.

Winterberg, 14.10.1988
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

M. M. M.



Diese Begründung zum Entwurf des B-Planentwurfes Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Bereich Engere Altstadt" - 4. Änderung hat zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 17.10. bis 22.11.1988 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Winterberg, den 23.11.1988
Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Janson



Der Entwurf dieser Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.12.88 gewesen.

Winterberg, 16.12.1988
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

M. M. M.

