

Winterberg, den 28.03.1994

Begründung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 16b

"Altstadt Winterberg - Bereich Engere Altstadt"

der Stadt Winterberg -

Der Rat der Stadt Winterberg hat beschlossen, den B-Plan Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Teilbereich Engere Altstadt" im Gebiet der "Oberen Pforte" dergestalt zu ändern, daß die Straßenverbindung "Marktstraße/Hagenstraße" nach neueren Erkenntnissen neu festgesetzt wird. Gleichzeitig soll das Eckgrundstück "Wernsdorfer Straße/Schützenstraße (jetzt Wernsdorfer Straße/Am Rad)" mit einer überbaubaren Möglichkeit aus städtebaulichen Gründen überplant werden.

Der Rat der Stadt hat durch das Planungsbüro Schröder-Bavaj, Aachen, ein Gestaltungskonzept der Straßenräume im Bereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 16 "Altstadt Winterberg" erarbeiten lassen. Das Konzept wurde im Fachgremium beraten und als Grundlage zur Neuordnung des gesamten Altstadtbereiches empfohlen. Dieses Konzept sieht im Bereich der "Oberen Pforte" (Änderungsgebiet) eine andere Straßenführung und Gestaltung des in westlicher Richtung angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiches vor. Weiterhin wurde als Abrundung des alten Stadtkernes es für städtebaulich sinnvoll erachtet, daß auf der bislang ausgewiesenen Parkplatzfläche als räumlicher Abschluß ein Baukörper vorgesehen werden soll.

Um diese städtebauliche Vorgabe nach dem o.g. Planungskonzept umzusetzen, ist es erforderlich, den seit 1982 rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 b zu ändern.

Der Änderungsentwurf sieht vor, daß

1. das Teilstück des innerstädtischen Verkehrsrings im Bereich der "Oberen Pforte" neu festgesetzt wird;
2. der verkehrsberuhigte Bereich vergrößert wird. Hier soll im Rahmen des Ausbaues vorwiegend eine Baumallee angepflanzt und notwendige Pkw-Stellplätze geschaffen werden;
3. der bisherige öffentliche Pkw-Parkplatz im östlichen Bereich des Änderungsgebietes zu einer überbaubaren Fläche neu festgesetzt wird. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 600 und 601 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit dem Ziel, daß entlang dieser Grenze angebaut werden muß;

4. die im Plangebiet liegenden überbaubaren Flächen, um die vorhandene Geschäftshausanlage zu sichern, als MK-Gebiet neu festgesetzt werden.

Die Ausweisung des Kerngebietes an dieser Stelle ist aufgrund der vorhandenen Geschäftshausanlage und der Umgebungsbaugebietsfestsetzung geboten. Als Folge dieser MK-Festsetzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 erhöht. Darüber hinaus wird für diesen Bereich die Geschößflächenzahl von 0,8 auf 1,4 - wie in den nördlich und westlich angrenzenden Nachbargebieten - angehoben.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen als äußerer Abschluß der Geschäftslage im Kernbereich von Winterberg. Die bisher zulässigen Maße der baulichen Nutzung waren auf die BauNVO'77 abgestimmt. Da das im Änderungsbereich liegende Baugebiet als MK1-Gebiet festgesetzt wird, werden die Ausnutzungsziffern wie in der westlich und nördlich angrenzenden Umgebung angepaßt.

Die nach der BauNVO'90 zulässigen Höchstwerte in Kerngebieten (GRZ 1,0 GFZ 3,0) werden nicht erreicht. Städtebaulich soll erreicht werden, daß in dieser Geschäftslage im Bereich der "Oberen Pforte" eine Erweiterung der vorhandenen Geschäftshausanlage ermöglicht wird.

Wesentliche Auswirkungen sind von der Planänderung auf die Nachbargebiete nicht zu erwarten. Die angrenzenden Gebiete des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 3 "Am Postteich" (östlich), sowie die angrenzenden Gebiete des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 16 b werden nicht bzw. nur unwesentlich tangiert. Wie zuvor erwähnt, sind, wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen von der Planänderung auf die angrenzenden Nachbargebiete zu erwarten.

Der Rat hat deshalb festgelegt, von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlegung - durchzuführen.

Die Planänderung wird deshalb in einem förmlichen Offenlegungsverfahren vorgenommen.

Winterberg, den 16.03.1994

Der Stadtdirektor
im Auftrag:



Diese Begründung ist Grundlage für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 16 b "Altstadt Winterberg - Bereich Engere Altstadt". Sie war Bestandteil der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *11.04.94* bis *13.05.95*.

Winterberg, den *16.08.1994*

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

