

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 a "Altstadt Winterberg
- Bereich 'Untere Pforte'" der Stadt Winterberg

Der seit dem 30.11.1983 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 16 a "Altstadt Winterberg - Bereich 'Untere Pforte'" hat für die Kerngebiete gem. § 7 BauNVO die Vergnügungsstätten gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen.

In einem gerichtlichen Verfahren hat das Verwaltungsgericht Arnberg diesen Ausschluß mangels einer ausreichenden besonderen städtebaulichen Begründung für unwirksam erklärt.

Der Rat der Stadt Winterberg hat daher beschlossen, diesen Mangel durch eine Änderung des B-Planes zu beheben und festgelegt, das Kerngebiet gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 1 der BauNVO zu gliedern. In dem Gebiet, das nicht zum geschäftlichen Kernbereich gehört - es wird im Änderungsplan mit MK(2) bezeichnet -, sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig. Bei dem als MK(1) bezeichneten Plangebiet handelt es sich um den geschäftlichen Kernbereich der Innenstadt. Hier sollen Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 2 der BauNVO nicht zulässig sein.

Die Gliederung des Kerngebietes stützt sich auf § 1 Abs. 4 Ziffer 1 der BauNVO. Der Baugebietstyp "Kerngebiet" wird durch die Gliederung nicht beeinträchtigt. Die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind, soweit nicht schon im rechtsverbindlichen B-Plan ausgeschlossen, zumindest im MK(2) gewährleistet. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Kerngebietes gewahrt.

Der Ausschluß der Vergnügungsstätten im MK(1) stützt sich auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO mit folgender Begründung:

Die Kernstadt von Winterberg gehört zum Kurgebiet des staatlich anerkannten heilklimatischen Kurortes Winterberg.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt und die Maßnahmen für die Verwirklichung dieser Ziele sind überwiegend auf Strukturen ausgerichtet, die Voraussetzung für die Kurorteanerkennung waren, sowie auf die Basiselemente, die eine Verbesserung der allgemeinen Stadtstruktur 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 der 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 B-Pläne für die Altstadt Winterberg und die auf die historische Altstadt mit den Baudenkmalern ausgerichtete Gestaltungssatzung.

In dem als MK(1) bezeichneten Plangebiet sollen die überbaubaren Grundstücksflächen mit den hohen Werten für das Maß der baulichen Nutzung dazu beitragen, daß der Einzelhandel ausreichende Verkaufsflächen bereitstellen kann. Die Gestaltungsfestsetzungen und der geplante verkehrsberuhigte Ausbau der Unteren Pforte und eines Teils der Straße Am Waltenberg und der Hauptstraße sollen insbesondere im MK(1) der Straßenbild- und Stadtgestaltung ein hohes Niveau sichern, um dadurch Geschäften, die hochwertige Waren und Güter anbieten, günstige Standortbedingungen zu verschaffen. Damit wird der Einzelhandel in die Lage versetzt, sich auf ein vielseitiges Warenangebot auszurichten und hochwertige Güter anzubieten. Die planerische Zielsetzung läuft darauf hinaus, eine städtebauliche Atmosphäre zu schaffen, die es dem Kaufinteressenten ermöglichen soll, Angebote in den Schaufensteranlagen ungestört zu betrachten und zu beurteilen. Wegen der erhöhten Freizeit bei Kur- und Feriengästen haben solche Einkaufszonen mit Läden und Einzelhandelsgeschäften, die ein vielseitiges und wertvolles Warenangebot bereitstellen können, einen hoch einzuschätzenden städtebaulichen Stellenwert.

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 Belange 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 Hauptgeschäftsbereiches zu erhalten.

bitte wenden!

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

Winterberg, 14.10.88
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Jansen



Diese Begründung zum Entwurf des B-Planentwurfes Nr. 16 a "Altstadt Winterberg - Bereich Untere Pforte" - 4. Änderung hat zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 17.10. bis 22.11.88 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Winterberg, den 23.11.1988
Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Jansen



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

5788 Winterberg, 16.12.88
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Jansen

