

Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Az.: 61-26-02/01-16

Begründung

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 a - Altstadt Winterberg - Teilbereich "Untere Pforte", Stadtteil Winterberg, der Stadt Winterberg

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

Zur Durchführung des Sanierungskonzeptes (förmlich festgelegtes SAN-Gebiet) in der Kernstadt hat die Stadt Winterberg den seit 30.11.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 16 a "Untere Pforte" aufgestellt. Um den städtebaulichen Mißstand in der Kernstadt zu beheben, wird z.Zt. zielstrebig die Herausnahme des Durchgangsverkehrs - Verlegung/Ortsumgehung - der B 236/480 mit Schaffung von ortsnahen Anbindungen u. des die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums sowie des Kurgebietes erheblich beeinträchtigten Ziel- und Quellverkehrs aus dem Bereich "Unter Pforte" verwirklicht.

Die Durchsetzung des Sanierungskonzeptes dient im Bereich der Bauleitplanung der im Normenkontrollverfahren im wesentlichen für gültig erklärte B-Plan Nr. 16 a "Untere Pforte", während im Umlegungsverfahren die zum Vollzug des B-Planes notwendigen eigentumsrechtlichen Regelungen getroffen werden. Die Umlegung ist damit Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes; sie nimmt an der Zwecksbestimmung des Sanierungsvorhabens - der Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes - teil.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung u. Ordnung ist eine erneute Änderung (10. Änderung) des B-Planes Nr. 16 a erforderlich, um hierdurch geeignetere Flächenausweisungen bzw. Flächenfestsetzungen im allgemeinen Interesse, bauplanungsrechtlich zu regeln. Daher hat der Rat der Stadt Winterberg am 17.03.1994 beschlossen, den seit 30.11.1983 rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 a - Altstadt Winterberg - Teilbereich "Untere Pforte" im nordwestlichen Geltungsbereich an 3 Stellen zu ändern. Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- a) Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie öffentliche Pkw-Parkflächen u. Betriebsgelände für verkehrstechnische Steuerungsanlagen zur Lenkung und Sicherung der Verkehrsströme auf den beiden Ortsumgehungsstraßen B 236/480;
- b) Verlegung der Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität-Trafostation;
- c) Festsetzung von Flächen für private Stellplätze sowie Veränderung der Lage der beiden "Flügelmauern" am nördlichen Tunnelportal der Nord-Südumgehungsstraße B 236 (neu)
- Verkehrsflächenfestsetzung -.

Zur besseren Lesbarkeit des B-Planes sind im B-Planänderungsentwurf die Änderungsbereiche mit den Ziffern 1 bis 3 gekennzeichnet.

Die von der 10. B-Planänderung betroffenen Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftig eingeleiteten Umlegungsverfahrens "Untere Pforte - Teil I" (§§ 45 bis 79 BauGB). Das mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Änderungsgebiet liegt zudem noch im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (SAN-Gebiet) "Untere Pforte". Im Rahmen der Durchführung des eingeleiteten Umlegungsverfahrens hat der Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstückes Nr. 49 die Übernahme der Restfläche des östlich angrenzenden Flurstückes Nr. 48 abgelehnt - siehe Ziff. 2 der Änderungsbereiche -. Aus der v.g. verbleibenden Restfläche des Flurstückes Nr. 48 - Gesamtbreite ca 7,50 m - ist kein selbständig bebaubares Baugrundstück zu bilden, daher ist eine Umplanung in diesem Bereich notwendig. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger "Elektrizität" soll die ihm bereits zugewiesene Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station) im Zuge der B-Planänderung in nördlicher Richtung verlegt werden. Die dann noch verbleibende vordere Fläche von ca. 14,0 m Tiefe und der bisher verplanten Versorgungsfläche (Flurstück Nr. 47) eignen sich zur Stellplatznutzung (ca. 8 Stellplätze). Die Lage von Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden MK-Gebiet der Innenstadt, ist städtebaulich gewollt, da hier in zumutbarer, geringer Entfernung (ca. 100 m) mancher Geschäftsinhaber/-eigentümer und auch Umlegungsbeteiligte ihre fehlenden (aber notwendigen) Stellplätze schaffen/anlegen bzw. nachweisen können. Eine Mehrzahl von Umlegungsbeteiligten aus dem Kerngebietsraum hat bei Erörterungsgesprächen diesbezügliche Wünsche ("Forderungen") vorgetragen. Durch die geplante Stellplatzausweisung könnte somit manchem flächenabgebenden Umlegungsbeteiligten eine "Ersatz-/Tauschfläche" angeboten bzw. zugewiesen werden.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung, Planinhalt und Festsetzungen

Änderungsbereich Ziff. 1

Der westliche Teil des Flurstückes Nr. 38 ist als öffentl. Verkehrsfläche (B 236 -n-) im B-Plan Nr. 16 a festgesetzt und wird von dem Straßenbaulastträger bereits als solche genutzt. Auf dem Restflurstück Nr. 38 ist eine überbaubare Fläche festgesetzt. Dieses Restgrundstück hat der Straßenbaulastträger der B 236/480 -n-, zusammen mit der v.g. Fläche, von einem Umlegungsbeteiligten erworben, weil sich dieser Grundstücksteil von der Lage her bestens als Betriebsgelände eignet als Standort für die verkehrstechnisch notwendigen Steuerungs- und Versorgungseinrichtungen zur Überwachung u. Sicherung der beiden Tunnelbauwerke (Folgeeinrichtungen) der Ortsumgehungsstraßen B 236/480. Durch die B-Planänderung wird diese Fläche als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - B = Betriebsgelände", in Abstimmung mit dem betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB), neu festgesetzt. Die Aufgabe der bisher festgesetzten "überbaubaren Fläche", an dieser Stelle, ist städtebaulich wegen der unmittelbaren Lage dieses Grundstückes entlang der Bundesstraße B 236 -n- u.a. auch aus Verkehrslärmschutzgründen folgerichtig.

Änderungsbereich Ziff 2

Im südwestl. Teil der Restfläche des Flurstückes Nr. 48 ist eine "überbaubare Fläche" als mögliche bauliche Erweiterung der vorh. Bebauung des Nachbargrundstückes Nr. 49 festgesetzt. Da der angrenzende Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes Nr. 49 (Haus Nr. 11 der Straße "Im hohlen Seifen") zur Arondierung bzw. Vergrößerung seines Grundstückes die Übernahme des Restgrundstückes aus

Nr. 48 - als Umlegungsbeteiligter - ablehnt, wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger "Elektrizität" (TÖB) die Versorgungsfläche zur Errichtung der in diesem Gebiet erforderlichen Trafo-Station überwiegend auf dem nördlichen Teil des Restflurstückes Nr. 48 neu festgesetzt. Als ständige Zu- u. Ausfahrt zur Trafo-Station ist - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - im Änderungs-B-Plan ein Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers "Elektrizität" auf dem öffentl. Fußwegstück von der Straße "Im hohlen Seifen" aus in einer Tiefe von ca. 27,50 m; und ein Fahr- und Leitungsrecht in 3,0 m Breite u. ca. 20,0 m Tiefe an der Westseite des v.g. Fußwegstückes auf der als Stellplatzfläche - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB - ausgewiesene private Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Interesse der Allgemeinheit u. zugunsten des Versorgungsträgers "Elektrizität" zwecks Anlieferung oder Austausch des Trafos zur Funktionsüberwachung und/oder zur ordnungsgemäßen Betreibung der Trafo-Station erforderlich; erfahrungsgemäß wird das letztgenannte Fahrrecht nur selten genutzt (vorkommen), die Inanspruchnahme dieses Fahrrechtes ist jeweils dem betroffenen Stellplatzeigentümer vom Versorgungsträger frühzeitig anzuzeigen (Absprache).

Der zur Stadtstraße "Im hohlen Seifen" hin gelegene südliche Teil des Flurstückes Nr. 48, zusammen mit der bisher als Versorgungsfläche ausgewiesenen Fläche, wird als Fläche für Stellplätze/Garagen neu festgesetzt. Durch die Lageveränderung der beiden "Flügelmauern" am nördlichen Tunnelportal der Nord-Südumgehungsstraße B 236 (-n-) wird die über dem Straßentunnel gelegene - jetzt vergrößerte - öffentliche Verkehrsfläche, anders wie bisher geplant, als "Verkehrsgrün-Fußweg /Pkw-Parkstreifen und nicht überbaubare Fläche" neu aufgeteilt und festgesetzt.

Änderungsbereich Ziff. 3

Am Nord-Westrand des B-Plangebietes Nr. 16 a ist ein Eckgrundstück - zwischen den Stadtstraßen "Im hohlen Seifen - Am Südhang und Triftweg" gelegen - mit überbaubarer Fläche festgesetzt. Die vorgesehene Bebaubarkeit wird aus städtebaulichen Gründen (Verkehrslärmschutz) aufgegeben und neu an dieser Stelle eine öffentliche Pkw-Parkfläche mit Verkehrsgrün festgesetzt. Die unmittelbare Nähe (ca. 100 m) zum vorh. städt. Friedhof rechtfertigt die weitere Ausweisung von öffentl. Pkw-Parkplätzen, zumal es sich hier um bereits stadteigene Grundstücksflächen handelt. Eine ordnungsgemäße Erschließung (Zu- und Ausfahrt) des nördlichen am neuen Pkw-Parkplatz gelegene und mit einem Wohnhaus bebauten Flurstückes Nr. 569 (Haus Nr. 4 - Triftweg) wird von der Parkplatzzufahrt (vom Triftweg her) gewährleistet.

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 30.11.1983 rechtskräftigen B-Planes Nr. 16 a "Untere Pforte" mit seinen bisher rechtsverbindlichen Änderungen (insbesondere die 4. + 7. Änderung) soweit diese für die 10. Änderung zutreffen, einschließlich der Gestaltungsvorschriften (Gestaltungssatzung) vom 11.08.1980 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 10.03.1988 (örtliche Bauvorschriften nach der BauO NW).

3. Beteiligungen

Die erforderliche 10. B-Planänderung wird in einem förmlichen Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung - durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung des 10. B-Planänderungsentwurfes wird für alle Bürger sowie Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit eingeräumt, in der monatlichen Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Durch Beschluß vom 17.03.1994 hat der Rat der Stadt Winterberg festgestellt, daß sich die 10. B-Planänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet "Untere Pforte" und die Nachbarbereiche auswirken und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; daher wird auf die Durchführung der frühzeitigen (vorgezogenen) Bürgerbeteiligung - nach § 3 Abs. 1 BauGB - und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - nach § 4 Abs. 1 BauGB - verzichtet.

Die Belange des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße B 236/480 (LSBA Meschede) und des Versorgungsträgers "Elektrizität" (VEW Arnsberg) werden durch diese 10. B-Planänderung berührt.

Mit beiden v.g. TÖB wurden die beabsichtigten B-Planänderungen erörtert, die der Stadt Winterberg mitgeteilten bzw. bekannten Fachplanungen sind bei der Änderungsentwurfsplanung berücksichtigt worden.

4. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Die 10. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziff. 1+2 genannten städtebaulichen Ziele (Pkw-Parkflächen - Betriebsgelände für verkehrstechnisch notwendige Steuerungsanlagen - Verlegung der Trafo-Stationsfläche - Stellplatzausweisung und Lageveränderung im Bereich des nördl. Tunnelbereiches).

Durch die Aufstellung u. Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten. Auch werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, deshalb wird keine Ausgleichsberechnung nach § 8 a BNatSchG vorgenommen; der Anlaß zur B-Planänderung geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Range vor. Die 10. B-Planänderung regelt - unter Würdigung städtebaulicher Erkenntnisse/Gründe - die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, damit das rechtskräftig eingeleitete Umlegungsverfahren weiter durchgeführt werden kann.

Winterberg, im März 1994 und April 1995

Im Auftrag:

