

B e g r ü n d u n g

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 a
"Altstadt Winterberg - Teilbereich Untere Pforte",
Stadtteil Winterberg.

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Anlaß zur B-Planänderung

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 und des die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums sowie des Kurgebietes erheblich störenden Ziel- und Quellverkehrs aus dem Bereich "Untere Pforte" verwirklicht.

Am 24.11.1995 ist die Verkehrsfreigabe der B 236/480 für die Ortsumgehung Winterberg (Herrloh) und der B 236 Durchstich (Waltenberg) erfolgt und somit die "Untere Pforte" zunächst vom "nur Durchgangsverkehr" befreit.

Grundlage für die Durchsetzung des Sanierungskonzeptes ist 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 Zweckbestimmung des Sanierungsvorhabens - der Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes - teil.

Seit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 16 a "Untere Pforte" im Jahre 1983 haben sich gegenüber den damaligen Planungen - einschließlich der inzwischen erfolgten 11 Änderungen - weitere neue Planungserfordernisse (Belange) ergeben, die eine erneute B-Plananpassung (B-Planänderung) erfordern:

- Auflösung der Postdienststelle "Postamt Winterberg", der besondere Nutzungszweck "Gemeinbedarfsfläche Post" entfällt, der posteigene Eckgrundstücksbereich (Poststraße/Nuhnestraße) soll für eine MK-Nutzung zur Verfügung stehen.

- Lageveränderung der beiden "Flügelmauern" am südlichen Tunnelportal der Nord-Südümgehungsstraße B 236 -n- (Durchstich).
- Lageveränderung der öffentlichen Verkehrsflächen "Fußgängerweg, PKW-Parkplatz und Verkehrsgrün" im Bereich des südlichen Tunnelportals und der geplanten Bushaltestelle in der Poststraße (Polizeigebäude).

Daher hat der Rat der Stadt Winterberg am 23.11.1995 beschlossen, den rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 a "Untere Pforte" aus den v.g. städtebaulichen Gründen im Rahmen eines weiteren (formellen) Offenlegungsverfahrens zu ändern.

Das von der 12. B-Planänderung erfaßte Gebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten "Sanierungsgebietes (SAN-Gebiet) UNTERE PFORTE" und außer den Flurstücken Nr. 215, 232 und 454 (im Südosten des Plangebietes) auch im Geltungsbereich des rechtskräftig eingeleiteten "Umlegungsverfahrens UNTERE PFORTE- Teil I" (§§ 45 bis 79 BauGB) - siehe Anlage 1 und 2 -.

Zur besseren Lesbarkeit (Verdeutlichung) des B-Planänderungsentwurfes - und zum Vergleich - ist im oberen Teil des Planes ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 a und soweit zutreffend mit den vorausgegangenen Änderungen - mit Kenntlichmachung des 11. Änderungsgebietes - einschließlich der textlichen Festsetzungen wiedergegeben (bisherige Festsetzungen ./.. Planänderung).

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

a) Aufhebung der besonderen Nutzungszweckbestimmung "Gemeinbedarfsfläche Post"

Die Deutsche Post AG - Regionale Außenstelle Dortmund - hat im November 1994 schriftlich beantragt, die im B-Plan 16 a "Untere Pforte" getroffene Festsetzung "Gemeinbedarf Post" aufzuheben und diesen Antrag mit Schreiben vom 20.02.1995 näher begründet.

Da die Deutsche Post AG ihre im Stadtkern von Winterberg gelegenen posteigenen Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 223, 224, 453, 548 u. 549) nicht mehr für postbetriebliche Einrichtungen nutzt oder nutzen will, wird die besondere Nutzungszweckbestimmung "Post" auf den v.g. Baugrundstücken aufgehoben; die Nutzungsart als Kerngebiet, mit den seit 03.08.1989 verbindlichen MK²-Festsetzungs-Regelungen, bleibt beibehalten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der bereits vorhandenen 3-geschos-sigen Umgebungsbebauung und der vorhandenen Grenzbebauungen auf den Flurstücken Nr. 577 (Haus Poststr. 7) und Nr. 454 (Haus Poststr. 9), wird für den Eckgrundstücksbereich (derzeit Postamtsgebäude) eine Anbaupflicht festgesetzt. Anstelle der offenen Bauweise wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt (gem. § 22 Abs. 4 BauNV0`90) - mit der Maßgabe, daß entlang der Poststraße für die Flurstücke Nr. 454, 577 und 549 - ab 3,0 m Grenzabstand auf dem Flurstück Nr. 454 zum

Nachbargrundstück Nr. 215 - die Gebäudelänge insgesamt 51,0 m und entlang der Nuhnestraße für Flurstück Nr. 549 - bis zur Grundstücksgrenze Nr. 224 - die Gebäudelänge 90,0 m nicht überschreiten darf. Städtebaulich soll erreicht werden, daß sich auf dieser herausgehobenen Geschäftslage - nach Aufgabe des Postbetriebes - auch größere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können (dem Entstehen von großflächigen Handelsbetrieben "auf der grünen Wiese"/außerhalb des MK-Bereiches/ soll hierdurch entgegengesteuert werden). Die im Bereich der Poststraße bestehenden Häuserzeilen vermitteln bereits schon heute rein optisch den Eindruck einer "geschlossenen" Bebauung. Mit der Festsetzung, daß in dem Eckgrundstücksbereich an der Post- und Nuhnestraße an die seitliche Grenze herangebaut werden muß, möchte die Stadt sicherstellen, daß an dieser städtebaulich markanten Lage eine das Stadtbild prägende Geschäftsentwicklung entstehen kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den "Eckgrundstücksbereich Post-/Nuhnestraße" (Flurstücke Nr. 549, 548, 577 und 451) in der Gestalt präzisiert, daß hier aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß neu festgesetzt wird. Für die Gebäudezeile entlang der Nuhnestraße auf der Parzelle Nr. 224 wird die zweigeschossige Bauweise als Mindestgrenze zwingend festgesetzt. Die vordere Baugrenze auf den posteigenen Baugrundstücken Nr. 224 und 549 entlang der "Nuhnestraße" und Ecke "Poststraße" sind aus städtebaulichen und straßenraumgestalterischen Gründen an verschiedenen Stellen jeweils um 2,5 m (zum Grundstücksinnern hin) versetzt angeordnet - sowie eine Baugrenze für das Erdgeschoß und eine Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses neu festgesetzt worden. Der Abstand der Baugrenze für das Erdgeschoß wird im Eckbereich Nuhnestraße/Poststraße auf 1,25 - 1,5 m gegenüber der Baugrenze der darüberliegenden Obergeschosse zum Grundstücksinnern versetzt angeordnet (sogen. Arkadenbildung).

Für den B-Planbereich Nr. 16 "Altstadt Winterberg" gilt die Gestaltungssatzung in der Fassung der Änderungssatzung vom 10.03.1988. Der 12. B-Planänderungsbereich liegt im Geltungsbereich der v.g. Gestaltungssatzung und ist der Zone II zugeordnet. Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° (+/- 5°) zulässig.

Die Stadt Winterberg hält es für richtig, baugestalterische Festsetzungen gem. der BauONW zu treffen, um so in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Straßenbild zu erhalten. Im Geltungsbereich dieser 12. B-Planänderung ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung mit untergeordneter Firstrichtung geregelt. Eine Ablichtung der z.Zt. gültigen Gestaltungssatzung ist, zum besseren Verständnis der Bauherren/od. Bürger, dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

b) Lageveränderung der "Flügelmauern" am südlichen Tunnelportal der B 236 (neu), des öffentlichen Fußgängerweges, des öffentlichen Parkplatzes über den Straßentunnel (Durchstich) und der Bushaltestelle vor dem Polizeigebäude

Die beiden "Flügelmauern" am südlichen Tunnelportal des "Durchstiches" der B 236 (neu) wurden aus baustatischen und konstruktiven sowie verkehrstechnischen (Aufgabe und Abbau der Bu-Ba-Trasse) und gestalterischen Gründen lagemäßig anders ausgeführt als ehemals vorgesehen. Durch diese lagemäßigen Veränderungen wurde auch die Lage bzw.

Führung des geplanten öffentlichen Fußweges von der "Nuhnestraße" zur Straße "Im Mühlengrund" und "Ursulinenstraße" neu bestimmt. Aus topographischen Gründen wurde auch die Anordnung der öffentlichen PKW-Parkplätze über und neben dem neugeschaffenen Straßentunnel der B 236 (n) den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Ebenso wurde die im Bereich nördlich der "Kapellenstraße" - Einmündung in die "Poststraße" - vorgesehene Lage der geplanten Bushaltestelle vor dem Polizeigebäude "Poststraße 6" aus verkehrstechnischen Gründen an dieser Stelle aufgegeben und kann ohne Behinderung des Verkehrsflusses besser südlich der v.g. Straßeneinmündung (ohne Grunderwerb) neu platziert werden. Die Lageverschiebung der vor dem Polizeidienstgebäude geplanten v.g. Bushaltestelle in südlicher Richtung wurde im März 1995 mit Vertretern des ÖPNV ("Westfalenbus AG - Münster und Regionalverkehr Ruhr Lippe - Medebach") erörtert. Da die neue Platzierung den Verkehrsablauf und Fahrbetrieb der Busse optimiert, werden von Seiten des ÖPNV gegen die beabsichtigte Lageverschiebung der geplanten Bushaltestelle keine Bedenken vorgebracht.

Im Geltungsbereich dieser 12. B-Planänderung werden die Baugebieterschließungsanlagen und die neue Bundesstraßentrasse nur als öffentl. Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - ohne Ausbaudetail - festgesetzt. Die Gestaltung der öffentl. Verkehrsflächen/Straßenraumes (z.B. Fahrbahn, Bürgersteige, Pflasterstreifen, Bushaltestellen usw.) würden bzw. werden zu gegebener Zeit vom Rat der Stadt (als Straßenbaulastträger) im Rahmen der Beschlußfassung zur Ausführungsplanung und der Merkmale einer endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen festgesetzt (§ 9 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Winterberg).

- c) Nachrichtlich wird die Ortsnetzstation Drosselweg in die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Pforte" als Versorgungsfläche für Elektrizität in den Plan übernommen gem. den Anregungen der VEW Arnsberg vom 20. Juni 1983 und 23. April 1997 übernommen.

3. Beteiligungen

Die 12. B-Planänderung wird in einem förmlichen Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung - durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wird für alle Bürger sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Möglichkeit eingeräumt, in der monatlichen Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Durch Beschluß vom 23.11.1995 hat der Rat der Stadt Winterberg festgestellt, daß sich die 12. B-Planänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet "Untere Pforte" und die Nachbarbereiche auswirkt 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 TÖB - nach § 4 Abs. 1 BauGB - verzichtet.

Durch diese 12. B-Planänderung werden Belange verschiedener Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie Deutsche Bundesbahn, ÖPNV-Buslinien und Landesstraßenbauamt Meschede (GVFG-Maßnahme) berührt. Mit den v.g. TÖB wurden die beabsichtigten B-Planänderungen erörtert, die der Stadt Winterberg mitgeteilten bzw. bekannten Fachplanungen sind bei der 12. Änderungsentwurfsplanung berücksichtigt worden.

Der Entwurf zur 12. Änderung des v.g. Planes hat, entsprechend der Öffentlichen Bekanntmachung, in der Zeit vom 04. März bis 04. April 1996 mit Begründung zur jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger Öffentlicher Belange (TÖB) werden, soweit sie von der Planänderung berührt werden können, mit Schreiben vom 26. März 1996 gem. § 4 (1) und § 3 (2) BauGB über die Öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt. Von Seiten der TÖB wurden keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf vorgebracht.

Die Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Winterberg am 23. Mai 1996 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluß gefaßt.

In der Ratssitzung am 21. November 1996 wurde der o.g. Satzungsbeschluß aufgehoben und die erneute Offenlegung fand in der Zeit vom 30. Dezember 1996 bis 30. Januar 1997 statt.

4. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen, Niederschlagswasser

Die 12. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1+2 genannten städtebaulichen Ziele (Aufhebung der besonderen Nutzungszweckbestimmung "Gemeinbedarfsfläche Post" - Festsetzung einer "abweichenden Bauweise", Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, Stellung der baulichen Anlagen - Lageveränderung: Flügelmauern am südlichen Tunnelportal, Fußgängerweg, öffentl. Parkplatz und Bushaltestelle in der Poststraße). Die 12. B-Planänderung regelt - unter Würdigung städtebaulicher Erkenntnisse/Gründe - die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, damit das rechtskräftig eingeleitete Umlegungsverfahren weiter durchgeführt und zum Abschluß gebracht werden kann.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser 12. 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 Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich dieses 12. B-Planänderungsgebietes erfolgt durch die vorhandenen Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Kanalisation und werde den Abwasserbehandlungsanlagen und dem Klärwerk in Züschen zugeführt; eine Versicherung ist aus hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich, auch der technische und wirtschaftliche Aufwand ist unverhältnismäßig (§ 51 a Abs. 4 LWG NW).

Winterberg, im März 1997

Im Auftrag: -Janson-

a:\Begründungen\Untere.uli