



Stadt Winterberg

13. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.: 16a

„ALTSTADT WINTERBERG – UNTERE PFORTE“

BEGRÜNDUNG

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ im Stadtteil Winterberg

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Änderung
2. Lage des Änderungsgebietes
3. Inhalt der Änderung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Flächen
 - 3.4 Baugestaltung
4. Auswirkungen der Änderung
 - 4.1 Erschließung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Niederschlagswasser
 - 4.4 Altlasten
 - 4.4 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.5 Bodenordnung

- 6. Denkmalpflege
- 7. Verfahren

Begründung

Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ der Stadt Winterberg, Stadtteil Winterberg

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Änderung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt Winterberg und 13 weitere Stadtteile verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist Winterberg als Mittelzentrum mit 25.000 – 50.000 Einwohnern eingestuft. Die sich hieraus herleitenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt von Winterberg erfüllt.

Zur Stärkung der Kernstadt und zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes –förmlich festgelegtes Sanierungsgebietes- hat die Stadt Winterberg, den seit 30.11.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ aufgestellt. Um die städtebaulichen Mißstände in der Kernstadt zu beheben, sind folgende Maßnahmen bisher umgesetzt worden:

- die Herausnahme des Durchgangsverkehrs –Verlegung/Ortsumgehung der B 236/B480-,
- Neubau der Brücke zwischen „Haarfelder Straße“ und „Bahnhofsstraße“,
- Umbau der Unteren Pforte und der Straße „Am Waltenberg“ und
- z. Zt. werden zielstrebig die Umbaumaßnahmen am „Innerstädtischen Verkehrsring“ und der „Oberen Pforte“ verwirklicht.

Grundlage für die Durchsetzung des Sanierungskonzeptes ist im Bereich der Bauleitplanung der im Normenkontrollverfahren im wesentlichen für gültig erklärte Bebauungsplan Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“, während im Umlegungsverfahren, die zum Vollzug des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ haben sich gegenüber der damaligen Planung – einschließlich der inzwischen erfolgten 12. Änderung – weitere Planungserfordernisse ergeben, die eine erneute Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Die Kurverwaltung der Stadt Winterberg, welche z. Zt. noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird nach den Ergebnissen der durchgeführten architektonischen Bewertung und den in den städtischen Gremien gefaßten Beschlüssen, ab ca. Mitte des Jahres in das Kurzentrum –Kurmittelhaus- verlagert werden.

Ziel und Zweck der Änderungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück der „ehemaligen“ Kurverwaltung und die angrenzenden Grundstücke im Bereich der „Unteren Pforte“ und der „Poststraße/Hagenstraße“ in der Form zu überarbeiten, daß sie den städtebaulichen Anforderungen, die sich aus dem Sanierungskonzept ergeben, entsprechen.

Zur besseren Plausibilität des Bebauungsplanentwurfes der 13. Änderung ist ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ im Plan integriert und soweit für den Bereich Änderungen existieren, sind sie im Plan eingearbeitet.

2. Lage des Änderungsgebietes:

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt in der Kernstadt von Winterberg, unmittelbar südöstlich angrenzend an den neugestalteten Platz „Untere Pforte“. Das Plangebiet liegt am „Innerstädtischen Verkehrsring“, im Norden grenzt es an die „Hauptstraße“, im Osten und Süden verläuft die Grenze des Änderungsgebietes entlang der Grundstücksgrenzen und im Westen bildet die „Poststraße“ bzw. die ehemaligen Bundesstraße B 236/480 die Grenze.

Der Stadtkern im Bereich der „Unteren Pforte“, wird gekennzeichnet durch die angrenzenden Geschäftszentren „Am Waltenberg“ und in der engeren „Altstadt“, durch eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen und durch die infrastrukturellen Einrichtungen. Die „Untere Pforte“ ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu einem attraktiven Platz umgestaltet worden, der sich nun als Treffpunkt, wie auch als innerstädtischer Veranstaltungsort z.B.: für Siegerehrungen, im Rahmen von nationalen oder internationalen Sportveranstaltungen anbietet.

Die 13. Änderung umfaßt die Flurstücke 340, 155, 267, 269, 428, 429, 249 und tlw. 152, tlw. 279 und tlw. 414, in der Flur 24, Gemarkung Winterberg.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung – Kerngebiet **-MK-** gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3, 5, 6, 7 und 9 BauNVO vor.

Die Festsetzung **MK¹** ist seit dem 15.12.1988 die rechtsverbindliche Festsetzung und sieht den Ausschluß von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO vor. Im Bereich der 13. Änderung wird die Festsetzung **MK¹** in **MK³** abgeändert und dahingehend modifiziert, daß Vergnügungsstätten – speziell Diskotheken –ausnahmsweise im Kellergeschoß –KG- zugelassen werden können-, wenn sichergestellt ist, daß die immissionsschutzrechtlichen Belange eingehalten werden. Die neue Festsetzung des **MK³** Gebietscharakters gilt nur im Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“. Hiermit sollen die gestiegenen und geänderten Anforderungen und Wünsche der Kurgäste, der Touristen und der einheimischen Bevölkerung berücksichtigt werden. Mit dieser Modifikation des **MK - Gebietscharakters** im Bereich der 13. Änderung soll die vermehrte Nachfrage nach einer Erlebnisgastronomie befriedigt und langfristig der Freizeit- und Erholungswert des staatlich anerkannten heilklimatischen Kurortes Winterberg gestärkt werden.

Die Ausnahmegenehmigung umfaßt nur Diskotheken, andere Vergnügungstätten, wie Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows und Spielhallen sind auch weiterhin im **MK** ³ ausgeschlossen, da diese Form der Vergnügungstätten sich mit den angestrebten städtebaulichen Entwicklungszielen des staatlich anerkannten heilklimatischen Kur- und Fremdenverkehrsortes Winterberg nicht deckt und den Kur- und Tourismuscharakter verfälschen würde.

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich soll dahingehend abgeändert werden, daß hier eine große zusammenhängende überbaubare Fläche mit der Gebietsausweisung **MK** ³ entsteht, welche eine effizientere und zeitgemäßere Nutzung der innerstädtischen Grundstücke für Geschäftszentren ermöglicht.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die neben dem Gebäude der „ehemaligen“ Kurverwaltung liegt, sowie die Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität – Trafostation soll entfallen.

Der Aufforderung der Legislative nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB wird hier in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Nachverdichtung im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ wirkt dem Expansionswünschen von Einzelhandelsunternehmen in Richtung „Grüne Wiese“ und dem Verbrauch von unberührten Naturräumen entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl –GRZ- und die Geschosßflächenzahl –GFZ- sind im z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ bei einer Zahl von III Vollgeschossen, wobei das Dachgeschoß auch als Vollgeschoß ausgebaut werden darf, mit GRZ 0,8 und GFZ 1,6 festgesetzt.

Im Änderungsbereich sollen der Wert für die Grundflächenzahl nunmehr mit 0,9 festgesetzt werden. Der Wert für die Geschosßflächenzahl wird auf GFZ 2,0 erhöht. Die Erhöhungen der GRZ und GFZ sollen dazu beitragen, daß der Einzelhandel ausreichend Verkaufsflächen bereitstellen kann, aber dennoch Wohnraum für die einheimische Bevölkerung entsteht. Gerade die Verkehrsberuhigung im Bereich der „Unteren Pforte“ und „Am Waltenberg“ und der engeren „Altstadt“ animiert die Kur- und Feriengäste zum verweilen, zum ungestörten Betrachten des Warenangebotes und zum schlendern durch die Einkaufszonen. Mit der Möglichkeit auch ausreichenden Wohnraum in den Gebäuden zu errichten, wird einer Verödung der Kernstadt nach Geschäftsschluß entgegen gesteuert.

Weiterhin muß bei der Erhöhung der Grundflächen und der Geschosßflächenzahl berücksichtigt werden, daß diese bereits in einem Viertel des Plangebietes die gleichen Werte besitzen und auf der Westseite der Unteren Pforte diese sogar deutlich überschreiten werden.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO 1999 als Obergrenze festgesetzten Werte GRZ 1,0 und GFZ 3,0 werden nicht erreicht und sind in Winterberg städtebaulich nicht erwünscht.

Hier sollen moderne Wohn- und Geschäftshäuser in aufgelockerter Form entstehen. Mit Rücksicht auf die vorgegebenen Größen der Baugrundstücke soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise, der Entstehung von massiven und unproportionierten Gebäuden entgegengearbeitet werden.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet umfassen das komplette Grundstück und sind sehr großzügig gewählt worden. Die Begrenzung der Ausnutzbarkeit wird durch die reduzierte Grundflächenzahl von GRZ 0,9 so vorgegeben, daß normale Bauflächen für innerstädtische Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Mit der großzügigen Darstellung der Bauflächen soll den Bauwilligen mehr Freiheiten bei der Wahl der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben werden.

3.4 Baugestaltung

Für den Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg - Untere Pforte“ gilt die Gestaltungssatzung in der Fassung der Änderungssatzung vom 10.03.1988. Der Änderungsbereich ist der Zone I zugeordnet. Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45°[+/- 5°] zulässig. Nur im Bereich von untergeordneten Gebäudeteilen sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Die Stadt Winterberg hält es für richtig, baugestalterische Festsetzungen gem. der BauO NW zu treffen, um so in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Stadtbild zu gewährleisten. Die Gestaltungssatzung wird Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Eine Ablichtung der z.Zt. gültigen Gestaltungssatzung ist, zum besseren Verständnis der Bauherren/Bürger, dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4. Auswirkungen der Änderung

4.1 Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht bereits erschlossen. Der Umbau der „Unteren Pforte“, wie auch der „Post- und Hagenstraße“ ist bis zur Einmündung der Querspange fertiggestellt. Der neue Straßenausbau und die neue Anordnung der Parkplätze ist im Änderungsentwurf integriert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Für das Änderungsgebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das städtische Wasserwerk gewährleistet, wobei ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung zu stellen sind.

Abwasser

Das Änderungsgebiet ist an das bestehende Abwasserkanalsystem – Mischsystem- angeschlossen, da im gesamten Bereich kein städtisches Trennsystem existiert. Die Bauflächen gehören zum Einzugsbereich der Kläranlage Elkeringhausen.

Elektrizität

Die Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität – Trafostation soll im Bereich der „Unteren Pforte“ entfallen. Die Versorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Systeme gewährleistet. Zudem ist ein neuer Standort für den notwendigen Schaltkasten bereits festgelegt.

4.3 Niederschlagswasser

§ 51a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995 hat zum Ziel, daß die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Jan. 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung der Niederschlagswässer im Plangebiet ist aufgrund der dichten Bebauung und der Hydrogeologie nicht umzusetzen, da der Oberboden von geringer Mächtigkeit ist, auch der technische und wirtschaftliche Aufwand wäre unverhältnismäßig.

Eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist basierend auf der Lage des Plangebietes in der Kernstadt nicht möglich.

Aus den obengenannten Gründen wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit muß das Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Zudem greift § 51a Abs. 4 LWG NW, der besagt, daß Niederschlagswasser, welches in ein genehmigtes Mischsystem eingeleitet wird, von den Verpflichtungen des Absatzes 1 zu befreien ist.

Dem Gedanken des § 51a kann nur in geringen Umfang Rechnung getragen werden, indem die Gestaltungsvorschriften regeln, daß die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind.

4.4 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnberg und das Staatl. Umweltamt Lippstadt in diesem Fall unverzüglich benachrichtigt.

4.5 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches dar.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist folgende Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes Nr.: 12 „Kurpark“ in Winterberg vorgesehen:

- Anpflanzung von ca. 30 hochstämmigen heimischen Obstbäumen auf einer öffentlichen Wiese im Kurpark, die in das Rosental hereinreicht. –s. Schreiben v. 22.04.99-

Weitere Einzelheiten zum Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Ausgleichsmaßnahmen sind dem nachgehefteten -landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht- zu entnehmen.

4.6 Bodenordnung

Zur Realisierung der Sanierungsziele ist ein Umlegungsverfahren (Bodenordnung -Vierter Teil des BauGB §§ 45 – 79-) „Untere Pforte“ - Teil I rechtskräftig eingeleitet worden. Die 13. Änderung regelt – unter Würdigung städtebaulicher Erkenntnisse und Gründe – die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, damit das Umlegungsverfahren weiter durchgeführt und zum Abschluß gebracht werden kann.

5. Denkmalpflege

Bodendenkmäler werden im Änderungsbereich nicht vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in dem Gebiet sollen jedoch in den Bauscheinen folgende Hinweise aufgenommen werden:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu behalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, daß Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.“

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 25. April 1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplan Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ durchzuführen. Festgestellt wurde in dieser Ratssitzung, daß die beabsichtigte 13. Änderung des Bebauungsplanes sich nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt. Aus diesem Grunde wird auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteili-

gung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, welche durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 16a „Altstadt Winterberg – Untere Pforte“ betroffen sind, wurde im Zusammenhang mit der Offenlage durchgeführt.

Im Auftrag
C. Peter