Stadt Winterberg
Der Stadtdirektor
Az.: 61-26-02/09

Winterberg, 28.11.1996

B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 a "Altstadt Winterberg-Bereich Untere Pforte", der Stadt Winterberg

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 28.11.1991 die 9. Änderung des B-Planes Nr. 16 a "Altstadt Winterberg-Bereich Untere Pforte" gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Bereich der 9. Änderung beschränkt sich auf das Quartier zwischen den Straßen "Am Waltenberg, Poststraße, Nuhnestraße und die Günninghauser Straße". Ziel der Planänderung ist die Erhöhung der Grundflächenzahlen von 0,6 auf 0,8 für die Grundstücke entlang des Waltenbergs und der Poststraße Nr. 1 und Nr. 1 a. Darüber hinaus wird für diese Grundstücke die Geschoßflächenzahl von 1,6 auf 2,4 erhöht. Für die übrigen Grundstücke Nuhnestraße Nr. 3, 5 und 7 wird die Geschoßflächenzahl von bisher 1,6 auf 1,8 erhöht. Außerdem wird für die Grundstücke Ecke "Günninghauser Straße/Am Waltenberg" eine Anbaupflicht gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen in guter Geschäftslage im Kernbereich von Winterberg. Die bisher zulässigen Maße der baulichen Nutzung waren auf die BauNVO 1977 abgestimmt. Die BauNVO 1990 läßt im Vergleich hierzu wesentlich höhere Ausnutzungsziffern zu. Die Stadt Winterberg hat die Beweggründe des Gesetzgebers (optimalere Ausnutzung von Grundstücken, flächenschonende Bebauung usw.) aufgegriffen und die Ausnutzungsziffern den städtebaulichen Anforderungen der Stadt Winterberg entsprechend wie oben beschrieben erhöht. Die nach der BauNVO 1990 zulässigen Höchstwerte in Kerngebieten (GRZ 1,0 und GFZ 3,0) werden allerdings nicht erreicht. Insgesamt handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung der Grund- und Geschoßflächenzahlen, die insbesondere den Ausbau der Dachgeschosse für Wohnzwecke ermöglichen und insgesamt eine bessere Ausnutzung der Grundstücke in dieser herausgehobenen Geschäftslage gewährleisten soll. Zusätzlich wurde festgelegt, daß beim Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraum die zulässige Geschoßflächenzahl ausnahmsweise um bis 0,4 überschritten werden darf, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet ist.

Städtebaulich soll erreicht werden, daß auch größere Einzelhandelsbetriebe in dieser Geschäftslage angesiedelt werden können. Der Geschäftsbereich soll noch attraktiver als Einkaufszone gestaltet werden können. Aus diesem Grunde wurde im Kreuzungsbereich der Günninghauser Straße/Waltenberg gem. § 22 Abs. 4 festgesetzt, daß an die seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden muß. Damit wird die offene Bauweise, die im Grundsatz für das gesamte Plangebiet gilt, nicht beeinträchtigt. Die in diesem

Bereich des Waltenbergs bestehenden Häuserzeilen vermitteln bereits heute rein optisch den Eindruck einer geschlossenen Bebauung. Mit der Festsetzung, daß in dem genannten Bereich an die seitliche Grenze herangebaut werden muß, möchte die Stadt sicherstellen, daß an dieser städtebaulich markanten Lage eine das Stadtbild prägende Geschäftsentwicklung entstehen kann.

Weitere wesentliche Auswirkungen sind von der Planänderung nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden sich positive Anstöße ergeben. Die angrenzenden Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht bzw. nur unwesentlich tangiert. Auch hier sind Kerngebiete gem. § 7 BauNVO mit ausreichender Ausnutzung bezogen auf die Größe und den Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt.

Wie bereits erwähnt, sind, wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen von der Planänderung 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 durchzuführen.

Die Planänderung wird in einem förmlichen Verfahren durchgeführt.

Winterberg, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag: