



Stadt Winterberg

Kernstadt Winterberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Wohnmobilplatz Schneilstraße“

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

Verfasser
Ing.-Büro
Markus Schulte
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg
Tel. 02974/969550

1. **Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der B-Planaufstellung, Nutzungskonzept**
2. **Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**
4. **Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 4.1. **Allgemeines**
 - 4.2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3. **Überbaubare (nutzbare) Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 4.4. **Verkehrsflächen**
 - 4.5. **Ver- und Entsorgung**
 - 4.5.1 **Trink- und Löschwasserversorgung**
 - 4.5.2 **Energieversorgung**
 - 4.5.3 **Telekommunikation**
 - 4.5.4 **Niederschlags-/Abwasserbeseitigung**
 - 4.5.5 **Abfallentsorgung**
 - 4.6. **Grünflächen**
 - 4.7. **Emissionen und Immissionen**
5. **Eingriffsregelungen**
 - 5.1 **Umweltverträglichkeitsprüfung**
 - 5.2 **Artenschutzrechtliche Betrachtung / Ausgleich**
6. **Hinweise**
 - 6.1 **Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**
 - 6.2 **Altlasten und Kampfmittel**
 - 6.3 **Schutz des Mutterbodens**

Anlagen:

1. Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der B-Planaufstellung Nutzungskonzept

Der Eigentümer der Flächen Gemarkung Winterberg, Flur 39, Flurstücke 274 und 275 beabsichtigt, auf der Fläche mit einer Größe von 2371 m² außerhalb der Wintersaison einen Wohnmobilstellplatz im Sinne des § 1 der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CWVO zu errichten. In der Wintersaison sollen die Grundstücke im Plangebiet als PKW- und Busstellplatz genutzt werden. Die beiden o.g. Flurstücke bilden den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierzu soll im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg (FNP) wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden, auf dem ein Wohnmobilstellplatz sowie PKW- und Busstellplätze baurechtlich zulässig sein sollen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche, die momentan als Pkw-Parkplatzfläche genehmigt und genutzt wird (90 Stellplätze). Die nunmehr beabsichtigte Konzeption sieht vor, das Grundstück außerhalb der Wintersaison als Stellplatz für Wohnmobile zu nutzen (18 Plätze). In den Wintermonaten soll dann ein Parkplatz für Pkw (47 Plätze) und Busse (5 Plätze) eingerichtet werden. Des Weiteren soll auf der Fläche ein Nebengebäude zum Unterstellen von notwendigen Gerätschaften für die Pflege des Platzes sowie eines Radladers errichtet werden.

Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrtsstraße, an die zu beiden Seiten die Standplätze / Parkplätze angrenzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wohnmobilstellplatz Schneilstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baurechtliche Zulassung der v.g. Nutzungen geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Winterberg mit direkter Anbindung an die Naherholungsgebiete und zahlreiche Sportangebote (Ski, Rad, Wandern und vieles mehr).

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Hotel und ein Gebäude der Bundeswehr, im Osten eine Tennisplatzanlage und im Süden weitere Wohnbebauung (Einzelhausbebauung). Im Westen befindet sich im Wesentlichen Wohnbebauung sowie ein Parkplatz. Erschlossen wird das Plangebiet über die öffentliche Verkehrsfläche „Schneilstraße“. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ebene Fläche, die aufgrund der Topografie zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz geeignet ist.

3. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet einerseits als Wohnbaufläche (Flurstück 275) und andererseits als Grünfläche (Flurstück 274) dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wohnmobilplatz Schneilstraße“ soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet soll entsprechend des Planungszieles als Sondergebiet für

- die Nutzung als „Standplätze für Wohnmobile“ im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW (CW VO NRW) vom 24.03.2011
- die saisonale Nutzung als Parkplatz für Pkw und Busse in den Wintermonaten festgesetzt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Nutzung des Sondergebietes als „Wohnmobilstellplatz“ im Sinne von § 2 Abs. 1-3 CW VO ist das Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, die jederzeit ortsveränderlich sind, zulässig. Die Standplätze müssen mind. 70 m² groß sein (§ 4 (6) CW VO) und sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 4 Abs. 1 CW VO NRW). Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnmobils bestimmt ist.

Weiterhin ist im SO-Gebiet ein Infrastrukturgebäude mit einer max. Grundfläche von 100 m² in einer I-geschossigen Bauweise zur Versorgung des SO-Gebietes zulässig. Die Lage dieses Zweckgebäudes ist durch Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Aus Immissionsschutzgründen sind im SO-Gebiet ebenfalls Einfriedungen/Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von mind. 2,00 m über Geländehöhe gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Nähere Details über die bauliche Gestaltung und Begrünung werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

4.3 Überbaubare (nutzbare) Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Standplätze sind im B-Plan nicht konkret festgesetzt. Die genaue Anordnung der Standplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Der Betreiber der SO-Gebietsanlage darf bis zu 18 Standplätze, welche dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 4 Abs. 1 CW VO NRW) vorhalten. Bei aneinandergereihten Standplätzen ist nach jeweils 10 Plätzen ein 5 m breiter Brandschutzstreifen anzuordnen. Auch auf eine einengende Festsetzung der Parkflächen für Busse und PKW wird verzichtet. Auch hier wird dem Bauherren/Platzbetreiber ausreichend

Spielraum zur individuellen Platzierung gegeben. Die Nutzung des Plangebietes als Bus- bzw. PKW-Stellplatzes wird im Detail im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Über die vorhandene, städtische Verkehrsanlage „Schneilstraße“ ist das Gebiet des geplanten Wohnmobilstellplatzes von der B 236, ohne Belastung des Innerortsverkehrs, auf kurzem Weg leicht zu erreichen. Die Führung und der Ausbauquerschnitt der „Schneilstraße“ sind für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr des SO-Gebietes ausreichend.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine 5,50 m breite innere Fahrbahn erschlossen. Beidseitig dieser inneren Erschließung sind die Standplätze angeordnet.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Trink-/Brauch- und Löschwasserversorgung (800 l/min) des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR und wird über das bestehende städtische Verbundsystem in ausreichender Menge bereitgestellt.

4.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung – Strom und Gas – wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die Westnetz RWE bzw. RWE Gas, sichergestellt.

4.5.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, als zuständigem Versorgungsträger sichergestellt.

4.5.4 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung der mitgeführten Toiletten der Wohnmobile wird gem. Satzung der Stadtwerke Winterberg AöR entsorgt. Die näheren Details sind mit den Stadtwerken Winterberg AöR abzustimmen.

Die Detailplanungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung erfolgt unter frühzeitiger Einbindung der Stadtwerke Winterberg AöR und der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises.

4.5.5 Abfallentsorgung

Der Hausmüll wird durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg eingesammelt. Über die Umschlagstation in der Stadt Winterberg wird der Abfall dem Hochsauerlandkreis übergeben und über die Vorbehandlungsanlage in Meschede entsorgt. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Sondermüll wird im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und/oder entsorgt.

Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg keine Deponie. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch private Unternehmen betrieben werden, sowohl Bauaushub als auch Bauschutt zu lagern.

4.6 Grünflächen

Regelungen zu der Gestaltung der Freiflächen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

4.7 Emissionen und Immissionen

Durch die Fa. SFI-Sachverständige für Immissionsschutz GmbH wurden die im Umfeld des geplanten Wohnmobilstellplatzes (Szenario-1) auftretenden Geräusche prognostiziert und beurteilt. Als Alternativnutzung wurden die Schallwirkungen des PKW- und Busparkplatzes (Szenario-2) betrachtet. Gleichzeitig wurde der Wohnmobilstellplatz als Immissionsort untersucht.

Im Ergebnis der Beurteilung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen nach TA Lärm wurde aufgezeigt, dass im Bereich aller Immissionsorte im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes (Szenario-1) an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Für die lauteste Stunde der Nacht werden die entsprechenden Richtwerte an einigen Immissionsorten um weniger als 6 dB unterschritten. Die Beurteilungspegel nach TA Lärm für die ermittelte Gesamtbelastung liegen an diesen Immissionsorten mit Ausnahme des Immissionsortes I-08 (Skiverleih) nicht über den entsprechenden Richtwerten. Weil der Immissionsort I-08 (Skiverleih) selbst maßgeblich zur Gesamtbelastung beiträgt, ist daraus keine schädliche Umwelteinwirkung abzuleiten.

Im Ergebnis der Beurteilung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen nach TA Lärm wurde für die Alternativnutzung als PKW- und Busstellplatz (Szenario-2) gezeigt, dass im Bereich aller Immissionsorte mit Ausnahme der Immissionsorte an der Südfassade des Hotels Schnellstraße an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. In der Nachtzeit entstehen keine relevanten Schallemissionen. Die Beurteilungspegel nach TA Lärm für die ermittelte Gesamtbelastung liegen auch an den Immissionsorten der Südfassade des Hotels Schnellstraße nicht über den entsprechenden Richtwerten der TA Lärm.

Im Ergebnis der Untersuchung der Freizeitgeräusche durch die angrenzende Tennisanlage wurde festgestellt, dass die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an keinem neu entstehenden Immissionsort im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes erreicht oder überschritten wird, wenn an der südöstlichen Anlagengrenze des Wohnmobilstellplatzes eine geeignete Schallschutzwand errichtet wird. Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass die Belastungen durch Freizeitlärm nicht geeignet sind, im Zusammenwirken mit den nach TA Lärm beurteilten Anlagengeräuschen zu schädlichen Umweltwirkungen zu führen.

Ein schädliches Zusammenwirken von Anlagengeräuschen und Verkehrsgeräuschen nach TA Lärm 7.4 ist nicht zu erwarten.

Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten, treten nicht auf. Das wird entweder durch organisatorische Maßnahmen oder durch bauliche Maßnahmen zur Immissionsminderung erreicht. Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche bestehen nicht.

Es werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben:

1. Zulässig sind das Aufstellen von maximal 18 Wohnmobilen sowie das Wohnen innerhalb der Fahrzeuge sowie die Nutzung als PKW- und Busparkplatz mit 47 PKW-Stellplätzen und 5 Bus-Stellplätzen.
2. Nicht zulässig sind:
 - das Beschallen des Stellplatzes durch Musik- und Signalanlagen,
 - öffentliche oder private Veranstaltungen,
 - störende, Schall emittierende Spielplatz- und Sportnutzungen,
 - sonstige störende, Schall emittierende Nutzungen.
3. Die im Lageplan bezeichnete Sperrfläche und der Bereich des Infrastrukturgebäudes werden von allen relevant Schall emittierenden Nutzungen freigehalten.
4. Zur Vermeidung schädlicher Freizeitgeräusche der Tennisplatzanlage im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes sind absorbierende Schallschutzwände zu errichten.

Folgende bauliche schallimmissionsmindernde Maßnahmen müssen umgesetzt werden:

- Schallschutzwand 3-a
südöstliche Begrenzung
Höhe: mindestens 2 m über Grund
Länge: mindestens 14 m

- Schallschutzwand 3-b
östliche Begrenzung
Höhe: mindestens 2 m über Grund
Länge: mindestens 17 m

5. Zur Reduzierung kurzzeitiger Geräuschspitzen (lautes Schlagen von Türen und Klappen der Wohnmobile) für den Nachtzeitraum sind strikte Verhaltensregeln (z.B. durch eine Hausordnung) durchzusetzen.

5. Eingriffsregelungen

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. Anlage 1, Nr. 18.2.2 nicht durchzuführen, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich, sondern im bisher unverplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Ausgleich

Da die ca. 2.370 m² große Fläche bereits gegenwärtig als PKW-Parkplatz genutzt wird, ergibt sich durch die Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes an gleicher Stelle keine Änderung der ökologischen Situation. Es sind daher auch in Zukunft sowie in Bezug auf die umliegenden Flächen keine Störungen und Verluste von Lebensstätten planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Somit ist es im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung aufgrund der beschriebenen Situation nicht notwendig, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG projekt- und artspezifisch detaillierter zu beurteilen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 02981/800-0) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel.: 02981/800-0) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren. Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2139) – zu verständigen.

6.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Betrachtung Dr. Wieland Vigano
- Gutachten Emission/Immission Büro sfi sachverständige für Immissionsschutz gmbh