



# Stadt Winterberg

## Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ in Winterberg

1. Änderung

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes .....	3
2. Anlass und Ziele .....	3
3. Verfahren.....	3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	3
4.1 Flächennutzungsplan .....	3
4.2. Bebauungsplan .....	3
5. Inhalt der Planänderung.....	4
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6. Infrastruktur.....	5
7. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	6
7.1. Umweltbericht .....	6
7.2. Eingriffe in Natur und Landschaft .....	6
7.3. Artenschutz .....	6
8. Verfahrensstand .....	6

## **1.**

### **Lage des Plangebietes**

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Winterberg. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet.

## **2.**

### **Anlass und Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ ist im Jahre 2002 in Kraft getreten. Die inzwischen gewonnenen Erkenntnisse aus der Vermarktung der Gewerbeflächen im Plangebiet machen es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen eines Änderungsverfahrens an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Mit der Änderung wird insbesondere das Spektrum der zulässigen Gewerbebetriebe dahingehend erweitert, dass zukünftig nicht mehr nur Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, sondern Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Belästigungen hervorrufen (§ 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO). Daneben sollen einzelne weitere Nutzungen, die derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind, für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Außerdem ist vorgesehen, auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe anzupassen.

## **3.**

### **Verfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ in Winterberg erfolgt gemäß § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden und

- die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

## **4.**

### **Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **4.1**

##### **Flächennutzungsplan**

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ in Winterberg als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

#### **4.2**

##### **Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

## **5. Inhalte der Planänderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Art der Gewerbebetriebe**

Nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ sind im Plangebiet derzeit ausschließlich Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zulässig, soweit sie für die Umgebung keine schädlichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Ziel der Einschränkung der Art der zulässigen Nutzungen auf produzierende bzw. verarbeitende Betriebe war es seinerzeit, aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen das Erweiterungsgebiet ausschließlich für die „klassischen“ Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Die tatsächliche Entwicklung zeigt, dass es schwierig ist, im gesamten Erweiterungsgebiet ausschließlich Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes ansiedeln zu können. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausweitung der zulässigen gewerblichen Nutzungen angezeigt, um hierdurch den Wirtschaftsstandort Winterberg zu stärken.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit sie nicht erheblich belästigend sind. Dieser gesetzlichen Vorgabe folgend, wird eine entsprechende Öffnung hinsichtlich der Art der Gewerbebetriebe festgesetzt, wobei aus Gründen des Immissionsschutzes im „GE 3-Gebiet“ - wie bisher - nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben wegen des angrenzenden Kurggebietes bzw. Campingplatzes ist das Plangebiet in Teilflächen gegliedert (GE 1-3). Abhängig von der Entfernung zum Kurggebiet bzw. Campingplatz sind unterschiedlich lärmintensive Betriebe zulässig. Diese Gliederung des Gebietes nach lärmintensiveren und weniger lärmintensiven Betrieben wird unverändert beibehalten.

#### **5.1.2 Anlagen für sportliche Zwecke**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Anlagen für sportliche Zwecke derzeit im Plangebiet nicht zulässig.

Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2002 erfolgte Ausschluss von (u.a.) Anlagen für sportliche Zwecke sollte dazu beitragen, „strukturelle Fehlentwicklungen im Plangebiet zu vermeiden“ - vgl. damalige Begründung zum Bebauungsplan. Aus heutiger Sicht sind solche Fehlentwicklungen nicht zu befürchten. Wie bereits ausgeführt, wird es kaum gelingen, das Plangebiet ausschließlich mit klassischen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zu belegen. Anlagen für sportliche Zwecke wiederum schaffen neue Freizeitangebote in Winterberg und sichern und beleben damit den Wirtschaftsstandort Winterberg mit seiner touristischen Ausrichtung.

Aus diesem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke zukünftig im Plangebiet allgemein zulässig. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

### **5.1.3 Freizeitanlagen**

Freizeitanlagen als besonderer Gewerbetyp sind derzeit im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig. Genau wie Anlagen für sportliche Zwecke (vgl. Ziffer 5.1.2) sind auch Freizeitanlagen grundsätzlich geeignet, den Standort Winterberg zu stärken, so dass es aus heutiger Sicht angemessen erscheint, auch Freizeitanlagen zukünftig nicht mehr generell im Gewerbegebiet auszuschließen.

Entsprechend der gesetzlichen Möglichkeit des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass diese Anlagen zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung kann sichergestellt werden, dass bestimmte, nicht „gebietsverträgliche“ Betriebsarten auch zukünftig nicht zugelassen werden.

### **5.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke derzeit im Plangebiet „Lamfert“ nicht zulässig.

Ähnlich wie bei den Freizeitanlagen kann es aus heutiger Sicht durchaus sinnvoll sein, im Einzelfall entsprechende Anlagen im Plangebiet zuzulassen. Da gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, wird diese gesetzliche Regelung zukünftig entsprechend für das Plangebiet übernommen.

### **5.1.5 Öffentliche Betriebe**

Auch öffentliche Betriebe sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes derzeit nicht zulässig. Da aber auch diese Betriebe durchaus gebietsverträglich im Plangebiet angesiedelt werden können, andererseits aber die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben Vorrang haben soll, wird gem. § 1 Abs. 5 und BauNVO festgesetzt, dass öffentliche Betriebe ausnahmsweise zulässig sind, um hierdurch eine Einzelfallbetrachtung sicherstellen zu können.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) im Plangebiet beträgt nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10,50 m. Die Firsthöhe darf max.  $\frac{4}{3}$  der Traufhöhe betragen. Aus heutiger städtebaulicher Sicht ist es nicht mehr zwingend erforderlich, zwischen Trauf- und Firsthöhen bei den max. zulässigen Gebäudehöhen zu unterscheiden, d.h. es reicht aus, eine maximale Gebäudehöhe vorzugeben. Es wird daher für das Plangebiet eine Gebäudehöhe von max. 15,00 m (Gebäudeoberkante) festgesetzt - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche in Gebäudemitte.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert weiter.

## **6. Infrastruktur**

Das Plangebiet ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gas- und Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen.

## **7. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **7.1 Umweltbericht**

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

### **7.2. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplanes über die bereits derzeit zulässigen Nutzungen hinaus entstehen, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

### **7.3. Artenschutz**

Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Ökolyse, Hagen durchgeführt. Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist eine negative Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **7.4. Gesetzlich Geschütztes Biotop**

Im Plangebiet befindet sich ein Gesetzlich geschütztes Biotop. In Abstimmung mit den Beteiligten wurden städtische Grundstücksflächen als Kompensationsflächen ermittelt. Diese Flächen sollen durch eine entsprechende Bewirtschaftung in ein Gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt werden. Mit den Pächtern der Flächen wurden entsprechende Verträge/Vereinbarungen geschlossen. Die notwendige Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Entlassung der im Plangebiet vorhandenen Fläche als Gesetzlich geschütztes Biotop wurde vom Landrat des Hochsauerlandkreises erteilt.

## 8. Verfahrensstand

- Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 28.01.2016
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 14.04.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 06.05. bis 06.06.2016
- erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a BauGB vom 22.05. bis 06.06.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 13.07.2017
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 19.07.2017.

Winterberg, 19.07.2017

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Lefarth