



Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 10
„Orkestraße“
in
Winterberg

1. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: 24. August 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Verfahren.....	3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	4
4.1 Flächennutzungsplan	4
4.2 Bebauungsplan	4
5. Inhalt der Planänderung.....	4
5.1 Planungskonzept.....	4
5.2 Art der baulichen Nutzung	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Bauweise	5
5.5 Gestalterische Festsetzungen	6
6. Infrastruktur.....	6
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	6
7.1 Altlasten und Kampfmittel.....	6
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	7
7.3 Schutz des Mutterbodens.....	7
8. Belange von Natur und Landschaft.....	7
9. Verfahrensstand.....	8

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Winterberg. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Gemarkung Winterberg - Flur 10 - Flurstücke 141, 142, 143, 145, 152, 170, 171. Der Änderungsbereich ist im Planentwurf entsprechend gekennzeichnet. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 3.029 m².

2. Anlass und Ziele

Der Änderungsbereich erfasst das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück „Orkestraße 2“. Befand sich in diesem Gebäude bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ vor 30 Jahren noch ein Möbelhaus, so folgten in den darauf folgenden Jahren/Jahrzehnten diverse Nutzungen. Derzeit wird hier durch eine Betreibergesellschaft ein Schankbetrieb mit Bowlingbahnen, das „Bowlhaus“, betrieben. Die Betreibergesellschaft plant, nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Erwägungen zum Erhalt der Anlage, in dem bestehenden Gebäudetrakt eine Nutzungserweiterung vorzunehmen. Zukünftig soll neben den bestehenden Angeboten eine „Schwarzlicht-Minigolfanlage“ betrieben werden.

Bei einer „Schwarzlicht-Minigolfanlage“ handelt es sich um ein familienfreundliches, freizeitorientiertes Sportangebot. Die Betreibergesellschaft beabsichtigt, ein ganzjähriges, witterungsunabhängiges Angebot vorzuhalten.

In der Tourismusregion „Ferienwelt Winterberg“ wird auf das sportorientierte Freizeitangebot sehr großen Wert gelegt. Insbesondere findet der Gast ein breit gefächertes „Outdoor-Angebot“ in Winterberg vor. Neben dem an Wintertagen betriebenen „Skiliftkarussell“ und den Loipen sind es in den Sommermonaten die Radfahrer aller Kategorien und die Wanderer, die der Ferienwelt Winterberg ihren Stempel aufdrücken. All diese Angebote sind in ihrer Ausübung sehr stark von der Witterung abhängig. Der Ruf nach witterungsunabhängigen Alternativen, die auch ganzjährig vorgehalten werden, ist hierbei trotz einer hohen Resonanz der beschriebenen Einrichtungen nicht zu überhören. Ein dieses Tatsachen berücksichtigendes Angebot möchte die Betreibergesellschaft mit der „Schwarzlicht-Minigolfanlage“ schaffen.

Planungsrechtlich ist die vorgesehene Nutzung als „Anlage für sportliche Zwecke“ einzustufen. Diese Nutzungsart ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung der geplanten Anlage zu schaffen. Außerdem sollen auch weitere Nutzungsarten, die nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich ausgeschlossen sind, für zulässig erklärt werden.

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg erfolgt gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“, da die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist im seit 28.10.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg als Mischgebiet festgesetzt.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Planungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg sollen zunächst Anlagen für sportliche Zwecke im Änderungsbereich für allgemein zulässig erklärt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante „Schwarzlicht-Minigolfanlage“ geschaffen.

Ein Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke ist aus heutiger Sicht im Änderungsbereich nicht mehr erforderlich. Dies gilt auch für die derzeit ebenfalls nicht zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke. Entsprechend § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO sollen auch diese Anlagen im Änderungsbereich zukünftig allgemein zulässig sein.

Außerdem sollen auch „sonstige Gewerbebetriebe“, die derzeit im Plangebiet ausgeschlossen sind, zukünftig allgemein zulässig sein. Gem. § 6 BauNVO dienen die Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein genereller Ausschluss dieser nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Änderungsbereich ist aus heutiger Sicht nicht gerechtfertigt, so dass diese Gewerbebetriebe zukünftig ebenfalls allgemein zulässig sein sollen.

Da im Mischgebiet Wohnnutzungen und Gewerbe gleichrangig zulässig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes hat nachbarschützende Wirkung. Im Wesentlichen müssen die entsprechenden Voraussetzungen baulich geschaffen werden und sind bei den konkreten Bauvorhaben in den jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sämtliche übrige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ Winterberg bleiben für den Änderungsbereich hierbei unverändert.

5.2 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg. Der Bereich ist als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind derzeit folgende Nutzungen zulässig.

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zukünftig sollen die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO für den Änderungsbereich, wie folgt, festgesetzt werden:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden weiterhin aufgrund ihrer Art, Größe oder Verkehrserzeugung „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“. Ebenso nicht zugelassen werden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da der Standort hierfür nicht geeignet ist. Der Ausschluss dieser beiden Nutzungsarten im Änderungsbereich erfolgt insbesondere aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und der zulässigen Wohnnutzung im Änderungsbereich, wo diese nicht gebietsverträglich untergebracht werden können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg übernommen und nicht geändert.

Z II – Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

GFZ 0,8 – Geschoßflächenzahl (§§ 16,17 und 20 BauNVO)

5.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan - Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg - übernommen und nicht geändert.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesondert dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden des Weiteren durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eindeutig von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren bleibt für den Änderungsbereich die geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NW

Die gestalterischen Festsetzungen (Vorschriften) werden aus dem Ursprungsplan - Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg - übernommen und nicht geändert.

Die Hauptfirstrichtung wird vorgegeben.

SD 35 – 50° Nur Satteldach zulässig mit Angabe der Dachneigung. Diese Vorschrift gilt nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind mit Satteldach, Mindestdachneigung 20°, und nur ausnahmsweise in Flachdach auszubilden.

Drempel sind bis maximal 0,50 m Höhe – gemessen von Oberkante Decke/Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren zulässig.

WH 6,00 m Wandhöhe

Die sichtbare traufenseitige Wandhöhe darf – Angabe in Meter - nicht überschreiten. Dachüberstände – giebel- und traufseitig – sind mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m auszubilden.

Dachflächen:

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Dachhäuschen – mindestens 20° Dachneigung – zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe $\frac{1}{2}$ der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

Dacheindeckung hat in heimischen Schiefer oder in entsprechendem schieferfarbigem Material zu erfolgen.

Außenwandflächen:

Sockel/Sockelgeschoss ist als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder bei anderem Material mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Außenwandflächen abzusetzen ist;

Übrige Außenwandflächen: weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz mit weißer Ausfachung.

6. Infrastruktur

Der Planbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen. Flächen für Stellplätze sind entlang der „Orkestraße“, direkt angrenzend zum Änderungsbereich, im Bebauungsplan Nr. 10 „Orkestraße“ in Winterberg festgesetzt und vorhanden. Des Weiteren stehen Stellplätze im angrenzenden Bahnareal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und

die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 NW).

7.3 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 und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

8. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

9. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 19.05.2016
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauausschuss der Stadt Winterberg am 07.06.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 21.06. bis 21.07.2016
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 24.08.2016
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 30.08.2016

Winterberg-Siedlinghausen,
30.08.2016

Winterberg,
30.08.2016

gez. Andreas Schmidt

gez. Ralf Lefarth

.....
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

.....
Der Bürgermeister

i.A.