



Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 16 b
„Altstadt Winterberg,
Teilplan Engere Altstadt“
in
Winterberg

10. Änderung

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss (Oktober 2017)

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	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung	4
5.4 Bauweise	5
5.5 Gestaltungsvorschriften.....	5
6. Infrastruktur.....	5
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	6
7.1 Satzung zum Schutz von Bäumen.....	6
7.2 Altlasten und Kampmittel	6
7.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	6
7.4 Schutz des Mutterbodens.....	6
8. Belange von Natur und Landschaft.....	7
9. Verfahrensstand.....	7

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg liegt am östlichen Rand des Altstadtbereiches von Winterberg. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Gemarkung Winterberg, Flur 24, Flurstücke 206/1, 206/3 und 489. Der Änderungsbereich ist im Planentwurf entsprechend gekennzeichnet. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 453 m².

2. Anlass und Ziele

Der Änderungsbereich erfasst das Gebäude auf dem Grundstück „Hagenstraße 40“. Hier befindet sich seit Jahrzehnten eine privat betriebene Fremdenverkehrspension. Der Eigentümer und Betreiber nutzt das Gebäude gleichzeitig als Wohnhaus.

Die Tourismusregion „Ferienwelt Winterberg“ bietet ein breit gefächertes Freizeitangebot. Neben dem an Wintertagen betriebenen „Skiliftkarussell“ und den Loipen sind es in den Sommermonaten die Radfahrer aller Kategorien und die Wanderer aller Altersgruppen, die der Ferienwelt Winterberg ihren Stempel aufdrücken. All diese Angebote erfordern auch die Vorhaltung von Beherbergungsbetrieben. Hier bietet Winterberg sämtliche Kategorien vom Luxus-Hotel bis hin zur Privat-, inhabergeführten Pension. Ein ständig steigendes Anforderungsprofil des Gastes an den jeweiligen Betrieb spielt hierbei eine große Rolle. Stetige Investitionen in Ausstattung zur Steigerung des Angebotsprofils des jeweiligen Betriebes sind die Folge. Um die Aufenthaltsqualität für seine Gäste ebenso zu steigern, hat sich der Eigentümer entschlossen, seinen Betrieb zu erweitern.

Planungsrechtlich ist die Nutzung schon heute als „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ einzustufen, woran sich durch die Erweiterung nichts ändern wird. Diese Nutzungsart ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig. Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des Beherbergungsbetriebes zu schaffen.

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg gefasst.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg erfolgt gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“, da die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind: Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich liegt weit unter 20.000 m², das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen könnte.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist im seit 21.07.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg als MK² - Kerngebiet gem. § 7 in Verbindung mit §1 Abs. 3,5 und 6 BauNVO festgesetzt.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Planungskonzept

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg soll die Voraussetzung geschaffen werden, das Wohngebäude mit Beherbergungsbetrieb in östliche Richtung geringfügig zu erweitern.

Hierzu ist es nötig, die überbaubare Fläche zu vergrößern. Die derzeit im östlichen Grundstücksteil festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt.

Sämtliche übrige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ Winterberg bleiben für den Änderungsbereich hierbei unverändert.

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

Entsprechend der derzeitigen Vorgaben wird der Änderungsbereich als „Kerngebiet“ (MK²) gemäß § 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 3,5 und 6 BauNVO festgesetzt. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen, die nicht unter Nr. 4 und 5 fallen

Nicht zulässig sind:

1. die in § 7 Abs. 2 Ziffern 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten
2. die in § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannte Nutzungsart

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

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg übernommen und nicht geändert.

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

GRZ 0,8 – Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

GFZ 1,4 – Geschoßflächenzahl (§§ 16,17 und 20 BauNVO)

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

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 Baulinien § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen 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 offene Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird vergrößert und die derzeit im östlichen Grundstücksteil gem. § 23 Abs. 2 BauGB festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ersetzt. Anders als bei der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzten Baulinie besteht aus heutiger städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit, auch im östlichen Grundstücksteil, d.h. seitlich, eine Baulinie vorzugeben. Hier ist es ausreichend, die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze zu definieren.

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche (Flurstück 489) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und entsprechend der Satzung zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg vom 15.09.2005 ein zu schützender Baum festgesetzt.

Ansonsten werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 b „Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt“ in Winterberg - übernommen und nicht geändert.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Die Hauptfirstrichtung wird wie im bisher geltenden Bebauungsplan vorgegeben.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung findet auch die „Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg vom 06.07.2012“ - Zone I – Anwendung.

6. Infrastruktur

Der Planbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen.

7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

7.1 Satzung zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg

Die Stadt Winterberg hat am 15.09.2005 eine Satzung zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg erlassen.

Gemäß dieser Satzung befindet sich im Änderungsbereich auf dem Flurstück 489 ein geschützter, privater Baum (s. Kataster Kernstadt Winterberg Nr. 8). Dieser wird in der Planzeichnung im Änderungsbereich übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dargestellt und festgesetzt. Die Satzung findet insofern hierfür Anwendung.

7.2 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.

7.3 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).

7.4 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.

Gemäß § 13. Abs. 2 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 gelten die Eingriffe als bereits zulässig und insofern ist ein Ausgleich nicht erneut erforderlich.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Um diesem Erfordernis sach- und fachgerecht nachzukommen, wurde zum Planungs- respektive Bauvorhaben durch das Planungsbüro G.u.T., Selbergsweg 14, 35104 Lichtenfels-Münden im Juni 2017 eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahme und seiner potenziellen Auswirkungen vorgenommen.

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

Es konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden, die durch die geplante Maßnahme unmittelbar gestört würden.

Damit werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

9. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 23.03.2017.
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 04.07.2017.
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.07. bis 18.08.2017.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 19.10.2017
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 06.11.2017

Winterberg-Siedlinghausen,
im Oktober 2017

Winterberg,
im Oktober 2017

gez. Andreas Schmidt

gez. Ralf Lefarth

.....
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

.....
Der Bürgermeister
i. A.