STADT WINTERBERG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 „AM WALTENBERG“

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ befindet sich im Südwesten der Stadt Winterberg. Es wird eingegrenzt durch die Straßen „Am Waltenberg“ und den „Herrlohweg“. Der Bereich der 2. Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Gestaltung und Ordnung des Plangebietes geschaffen.

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche entspricht dem Ziel des bestehenden Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:
- Sicherung und Wahrung der schutzwürdigen Interessen der potentiellen Nutzer bzw. die geordnete Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes.
- städtebaulich sinnvolle Einordnung des Plangebietes in das Nutzungsgefüge der Umgebung
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit von bereits erschlossenem Bauland.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Sondergebiet für den Fremdenverkehr dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Erholungsgebiete bzw. Sportflächen, im Süden und Osten Wohnbauflächen an die Änderungsfläche.

3.2 Landschaftsplan Winterberger Hochfläche

Der Landschaftsplan gilt nach dem Landschaftsgesetz (§ 10 Abs. 1 LG) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Weitere Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche soll die weitere geordnete Entwicklung des vorhandenen Ferienhotels ermöglichen.

4. Charakteristik des Plangebietes und der näheren Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und befindet sich im Südwesten der Stadt Winterberg. Es handelt sich um eine relativ ebene Fläche, die mit einem Ferienhotel bebaut ist. Sie wird erschlossen von der Straße „Am Waltenberg“ bzw. dem „Herrlohweg“.

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche dient der Deckung des durch den Ausbau des Hotels und dem verstärkten winterlichen Tagestourismus entstandenen erhöhten Flächenbedarfes für die Hotel-Restauration u. ä.

Derzeit dient die Erweiterungsfläche als Mülllagerplatz und Rasen. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist nicht als hoch einzustufen.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt, das gemäß § 10 BauNVO vornehmlich der Erholung dient. Zulässig sind

1. Hotels, Pensionen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
3. Ferien- und Wochenendwohnungen
4. sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke, soweit sie der Eigenart des Gebietes dienen.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl **-GRZ-** und die Geschossflächenzahl **-GFZ-** sind im gesamten Plangebiet mit einer GRZ 0,6 und GFZ 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit III Vollgeschossen ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf drei (III) – als Höchstgrenze – festgesetzt. Somit wird im Gegensatz zur aktuellen Festsetzung (mindestens zweigeschossig) ermöglicht,

eingeschossig zu bauen, was im Bereich der 2. Änderung auch bisher schon (im Rahmen von Abweichungen) erfolgt ist.
Eine weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist die Traufhöhe. Als festgesetzte Höhe ist eine Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt, wobei der untere Bezugspunkt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes ist.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 1995 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad.

Für die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.
Zulässig für die Dachdeckung sind nur heimische Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer, schieferfarbenes Material oder schieferfarbene Dachpfannen (dunkelgrau bis mittelgrau). Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig.

Die Fassaden sind in reinweißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, reinweißem Kalksandstein oder in heimischem Schiefer –dunkelgrau bzw. anthrazitfarben-, naturfarbene Holzverkleidung oder Fachwerk in schwarz mit weißer Ausfachung zu gestalten.

Der Sockel bzw. Sockelgeschosse sind in Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder bei anderem Material mit Putz zu versehen. Sichtbeton wird nicht gestattet.

6. Landschaft und Grünordnung

Entsprechend der Eingriffsregelung des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe zu mindern und auszugleichen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches dar, da die überbaubare Fläche um ca. 550 qm vergrößert wird.

Bewertung vor der Änderung:
Der Eingriff ergibt sich aus der Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 550 qm. Auf dieser Fläche befinden sich zurzeit jeweils zu einem Drittel Zierrasen, Verbundpflaster und Rasengittersteine, so dass insgesamt der Wertfaktor 1 angenommen werden kann:

Fläche 550 qm x 1 Biotoppunkt = 550 Biotoppunkte.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme:
Um den durch die Änderung vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, werden innerhalb des Plangebietes 5 hochstämmige, einheimische Laubbäume auf dem Flurstück 311 entlang der westlichen Plangebietsgrenze gepflanzt. Es sind die Arten Linde, Ahorn, Buche oder Eiche vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

Erschließungsstraße
Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht bereits ausreichend erschlossen.
Die Strasse „Am Waltenberg“ sowie der „Herrlohweg“ sind als asphaltierte Gemeindestraßen ausgebaut.

ÖPNV
Die Stadt Winterberg ist durch Haltestellen der Buslinien der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH sowie durch die Deutsche Bahn AG an den ÖPNV angeschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasser
Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das städtische Wasserwerk gewährleistet, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung stehen.

Abwasser
Das Plangebiet ist an das bestehende Abwasserkanalsystem –Mischsystem- angeschlossen.

Niederschlagswasser
Nach § 51 a Abs. 4 des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995 ist Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Absatz 1 des § 51 a LWG (Versickerung, Verrieselung vor Ort oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer) ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.
Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser in das bestehende Abwasserkanalsystem –Mischsystem- eingeleitet.

Strom, Gas und Telekommunikation
Die Stromversorgung wird von der RWE (Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke, Essen) sichergestellt.
Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die RWE.
Fernmelde-, Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen – Telekom AG unterhalten. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll, organischem Abfall, Altpapier und Glas getrennt) erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrage des Hoteleigentümers. Die Entsorgung erfolgt auf den entsprechenden Deponien.

7.3 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zweck der Gefährdungsminderung

die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatl. Umweltamt Lippstadt in diesem Fall unverzüglich benachrichtigt.

7.4 Kampfmittelfunde

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist folgendes zu beachten:
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

7.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in dem Gebiet sollen jedoch in den Bauscheinen folgende Hinweise aufgenommen werden:
"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 /93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, dass Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen."

8. Beteiligung der Bürger

Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanergänzung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Stand: Satzung, Juni 2004

Architekt
Dipl.-Ing.
K.-J. Wiegelmann

Stadt Winterberg
Im Auftrag

gez. Kewe