



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20
„AM WALTENBERG“**

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur B-Planänderung	Seite 3
2. Verfahren der Änderungsplanung	Seite 3
3. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich	Seite 3
4. Auswirkungen der Änderungsplanung	Seite 4
5. Ausgleichsmaßnahmen	Seite 5
6. Umweltbericht	Seite 5
7. Verfahrensstand	Seite 5

Anlagen:

Anlage 1: Abkürzungsverzeichnis

Anlage 2: Landesplanerischer Fachbeitrag

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur B-Planänderung

Das Flurstück Nr. 103 / Flur 28 ist im seit dem 15.10.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg als SO-Baufläche und einer überbaubaren Fläche verplant.

Die Stadt Winterberg als bisheriger Eigentümer des Flurstückes Nr. 103 hat das bebaute Grundstück veräußert und vertraglich festgelegt, dass die aufstehenden Gebäude (ehemalige Sonderschule mit Turnhalle und Garagen – aufgrund des Alters in sehr schlechter Bau-substanz) bis Ende des Jahres 2006 abgerissen werden und danach mit einem neuen Gebäude zu bebauen ist. In dem Kaufvertrag hat sich der Käufer verpflichtet in dem neu zu errichtenden Gebäude eine öffentliche Toilettenanlage einzurichten und diese in der Wintersaison geöffnet zu halten. Das Flurstück Nr. 103 liegt östlich des „Herrlohweges“ (öffentliche Verkehrsfläche), welcher als Zubringer zu dem nördlich gelegenen „Skigebiet Herrloh“ führt. Die Schaffung einer öffentlichen Toilettenanlage und Erweiterung von Stellplatzflächen unmittelbar am Rand des v.g. Skigebietes stehen im Interesse der Allgemeinheit.

Um den Planungsabsichten des Bauherren und einer sinnvollen Nutzung des Grundstückes (unter Berücksichtigung der zu schaffenden Infrastrukturanlagen) gerecht zu werden, soll die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden zum Skigebiet hin verlagert (verschoben) werden. Dadurch wird im südlichen Grundstücksteil die überbaubare Fläche verkleinert und in nicht überbaubare Fläche anteilig geändert bzw. als „Fläche für Stellplatzanlage“ neu festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück bleiben, wie im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt, weiterhin als SO-Gebiet bestehen.

2. Verfahren der Änderungsplanung

Durch diese 3. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt. Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Winterberg ist das Gebiet „Am Waltenberg“ teilweise als - Sondergebiet für den Fremdenverkehr – dargestellt. Es wird festgestellt, dass das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, beachtet wurde.

3. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich

Für den Bereich des bebauten Flurstückes Nr. 103 (Gebäude Nr. 1 – Herrlohweg) ist entlang der östlichen Seite des „Herrlohweges“ im seit Oktober 1984 rechtskräftigen B-Plan eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen – nur für die bestehenden Gebäudeteile der ehemaligen Sonderschule mit Turnhalle – festgesetzt.

Durch die 3. B-Planänderung wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Nr. 103 um ca. 12,5 m nach Norden verschoben und im südlichen Bereich des v.g. Grundstückes eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ neu festgesetzt. Diese Stellplatzanlage soll sowohl von der Straße „Am Waltenberg“, als auch vom „Herrlohweg“ aus angefahren werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll durch geringen Abtrag der südliche Teil der Stellplatzfläche (auch Busse) auf einer Tiefe von ca. 20 m (bezogen auf die Grundstücksgrenze zur „Waltenbergstrasse“) auf Straßenniveau der Waltenbergstraße angelegt werden.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 20 erfolgt auf der Rechtsgrundlage gem § 11 „Sonstige Sondergebiete“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 (der B-Plan Nr. 20 ist auf der Basis der damals geltenden BauNVO 1977 aufgestellt worden). Die Festsetzungen zu den innerhalb des Änderungsbereiches (SO³ – Gebiet) konkret zulässigen Nutzungen orientiert

sich an den Zielsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 20. Hiernach sind die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Geschäften die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind, des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes sowie von Ferien- Wochenendwohnungen und sonstigen Wohnungen vorgesehen. Des weiteren soll der Nutzungskatalog für das SO-Gebiet erweitert werden, so dass hier insbesondere Infrastruktur-Einrichtungen entstehen können (u.a. Skiverleih, öffentliche Toilettenanlage) die auch der Versorgung der nördlich angrenzenden Wintersport- und Erholungsflächen „Am Herrloh“ dienen bzw. diese gewährleisten.

Für den als SO³ festgesetzten Änderungsbereich gelten z.T. die gleichen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung wie in den angrenzenden Sondergebieten des Bebauungsplanes N r. 20:

- GRZ – 0,4 (Grundflächenzahl als Höchstgrenze)
- GFZ – 1,0 (Geschossflächenzahl als Höchstgrenze)
- Z II – III (Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze)
- TH ≤ 6,50 m (Traufhöhe als Höchstgrenze)

Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Ausgestaltung des SO³ – Gebietes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ortsangepasst an die angrenzenden Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 20 „Am Waltenberg“ vollzieht.

Im vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich die „Abweichende – a“ Bauweise mit der Modifikation, dass hier die Gebäudelänge höchstens 70 m zulässig ist, festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt in der Dimensionierung (Fläche) gegenüber der ursprünglichen Planfassung unverändert, jedoch erfolgt durch die Änderungsplanung eine lagemäßige Verschiebung der überbaubaren Fläche von ca. 12,5 m in nördliche Richtung. Die überbaubare Fläche wird, wie bisher, durch Baugrenzen eingefasst (§23 Abs. 3 BauNVO). Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. Sie dürfen aber hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben.

4. Auswirkungen der Änderungsplanung

Die 3. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1. bis 3. genannten städtebaulichen Ziele.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und ist erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung, als auch für die sonstige Ver- und Entsorgung zu. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen. Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme und Strahlen die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich der 3.-B-Planänderung nicht zu erwarten.

Der „Herrlohweg“ ist im B-Plan als Mischverkehrsfläche (keine Trennung von Fahrbahn und Gehwegen) festgesetzt, da dieser Straßenabschnitt nur eine geringe Verkehrsbedeutung im Verhältnis zum gesamten Stadtstraßennetz hat. Soweit die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des „Herrlohweges“ das östlich angrenzende Baugrundstück Nr. 103 betrifft, wird diese – mit Ausnahme der ehemals geplanten Wendefläche – im Änderungsplan übernommen. Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes war für die Verkehrsteilnehmer des „Herrlohweges“ eine Wendefläche für PKW festgesetzt, auf die an der geplanten Stelle verzichtet wird, weil eine notwendige, verkehrsgerechte Wendefläche – in ca. 50 m Entfernung – am Ende des „Herrlohweges“, im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13 „Am Herrloh“ neu ausgewiesen bzw. festgesetzt wurde. Die im Norden des Änderungsbe-

reiches festgesetzte „Öffentliche Fußwegverbindung – F“ zwischen dem „Herrlohweg“ und der „Feldstraße“ bleibt unverändert auf dem Baugrundstück Nr. 103 festgesetzt.

Der im Süden des Änderungsbereiches festgesetzte Bushaltestreifen wird aufgegeben, da ca. 150 m weiter (in westlicher Richtung) eine Bushaltestelle – nach dem Ausbau der Umgehungsstrasse B 236/480 bzw. der Knotenpunktgestaltung – neu angelegt wurde.

Die im bisherigen B-Plan festgesetzte Grundstückszufahrt (Am Waltenberg) wird auf die gesamte Breite des Grundstückes erweitert, weil diese der Zu-/Ausfahrt von Bussen zu dem südlichen Teil der neu ausgewiesenen „Stellplatzanlage“ dient.

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waltenberg“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 3. B-Planänderung erfolgt im südlichen Bereich des Baugrundstückes Nr. 103 auf einer Tiefe von ca. 20 m (ab der Grundstücksgrenze zur „Waltenbergstrasse“) ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft. Der überwiegende Flächenanteil des Grundstückes Nr. 103 ist versiegelt (Asphalt) bzw. überbaut. Künftig wird der südliche Bereich des v.g. Grundstückes als Stellplatzfläche genutzt, so dass der vorhandene Zierrasen entfällt.

Dieser Eingriff ist, zwecks Schaffung fehlender Stellplätze zugunsten des nördlich angrenzenden „Skigebietes Herrloh“ nicht vermeidbar. Er wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert (§ 18 und § 21 BNatSchG) – s. Anlage 2 „Landesplanerischer Fachbeitrag“.

Die im gültigen B-Plan Nr. 20 festgesetzten Verkehrsflächen (Wegeverbreiterung und Fußwegverbindung) bleiben als solche weiterhin festgesetzt. Ein Ausgleich für diese bereits im Jahre 1983 erfolgte planerische Entscheidung ist deshalb nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

6. Umweltbericht

Im „Vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

7. Verfahrensstand

Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss,
Entwurfsberatung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss

Winterberg-Siedlinghausen,
im Mai 2006

Winterberg,
den

ANLAGE 1

ABKÜRZUNGSVERZEICHNISS:

Abs.	--	Absatz
BauGB	--	Baugesetzbuch
BauNVO	--	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	--	Bauordnung Nordrhein-Westfalen
BNatschG	--	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	--	Bebauungsplan
DG	--	Dachgeschoß
EAE '95	--	Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstrassen - Ausgabe 1995 –
EFH	--	Erdgeschoßfußbodenhöhe
EG	-	Erdgeschoß
EW	--	Einwohner
FH	--	Firsthöhe
F-Plan	--	Flächennutzungsplan
Ga	--	Garagen
GEP	--	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	--	Geschoßflächenzahl
GRZ	--	Grundflächenzahl
LEPro	--	Landesentwicklungsprogrammgesetz
LEP NRW	--	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LG	--	Landschaftsgesetz
LP	--	Landschaftsplan
LWG	--	Landeswassergesetz
max.	--	maximal
min.	--	minimal
Nr.	--	Nummer
O	--	offene Bauweise
OK	--	Oberkante
RL	--	Richtlinie
SD	--	Satteldach
SSP	--	Siedlungsschwerpunkt
St	--	Stellplätze
TH	--	Traufenhöhe
ULB	--	Untere Landschaftsbehörde
UVP	--	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	--	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
VNV	--	Verein für Natur- und Vogelschutz
WA	--	Allgemeines Wohngebiet
Z	--	Zahl der Vollgeschosse