

STADT WINTERBERG

Bebauungsplan Nr. 22 „Camping-/Wochenendplatz Am Rauhen Busch“ in Winterberg

1. Änderung und Neufassung

Verfahrensstand: Satzung

1. Vorbemerkung, Ziel u. Zweck der Planneufassung:

Die Stadt Winterberg ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1996 und der früheren Fassung von 1979) als ein landschaftsorientierter Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (FES) ausgewiesen (siehe: GEP „Hochsauerland/Soest“ von 1996, Abschnitt 5 – Ziel Nr. 29 und Nr. 31) und soll in seinem Angebot der Ganzjahreserholung dienen. Zum räumlichen Geltungsbereich des FES gehören auch die Skiliftanlagen und Skihänge „Am Herrloh“, „Am Poppenberg“ und auch „Am Bremberg“. Eine Skiliftanlage mit Abfahrtshang vom „Herrlohgebiet“ endet bzw. beginnt westlich des vorhandenen „Gewerbegebietes Remmeswiese“ und durchquert das Campingplatzgebiet „Am Rauhen Busch“ von Ost nach West. Diese Skiliftanlage führt als „Zubringer“ zu dem zentralen Skigebiet Winterberg um die „Sprungschanzen am Herrloh“ und des „Bremberggebietes“.

In den Jahren 1989/1990 wurde der B.-Plan Nr. 22 „Am Rauhen Busch“ als „Campingplatz mit Skiliftzubringer zum Herrloh“ entwickelt. Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf der Grundlage insbesondere die Sondergebietsnutzung und die teilweise Überbauung der Grundstücke zu regeln. Dieser B.-Plan Nr. 22 ist seit dem 05.02.1991 rechtskräftig. Bei der Realisierung dieses „Camping- und Wochenendplatzes“ wurden aus topographischen Gegebenheiten die inneren Erschließungsanlagen geringfügig geändert ausgeführt. Ebenso wurde aus betrieblichen und funktionellen Gründen auf die an den äußeren Eckbereichen des Plangebietes vorgesehenen Standorte von „Sanitärgebäuden“ verzichtet, da im ganzen Plangebiet Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen verlegt sind. Das jetzige „Versorgungsgebäude“ ist in der Mitte des nördlichen Plangebietes und das „Zentralgebäude“ im Haupteingangsbereich an der Ostseite des Plangebietes (südlicher Teil) angelegt worden. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen ist die Änderung u. Neufassung des B.-Planes Nr. 22 erforderlich. Der Rat der Stadt Winterberg hat am 21.09.2000 die Änderung und Neufassung des B.-Planes Nr. 22 „Camping-/Wochenendplatz Am Rauhen Busch“ beschlossen.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet „Camping-/Wochenendplatz AM RAUHEN BUSCH“ liegt westlich des vorhandenen und bereits bebauten Gewerbegebietes „REMMESWIESE“, im Nordosten grenzt es an das Gebiet des B.-Planes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“.

Das „Camping-/Wochenendplatzgebiet“ liegt in der Gemarkung Winterberg – Flur 27 und wird, wie folgt, umgrenzt:

- Im Osten durch das Gebiet des rechtskräftigen B.-Planes Nr. 11 a „Remmeswiese“
- östliche Grenzen der Wegeflurstücke Nr. 220, 221, 222, 223 + 224

Im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 120, sowie südwestlich durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 121

Im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 115

Im Norden durch die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 115 und ein Teil des Wegeflurstückes Nr. 114

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des v.g. räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Das Plangebiet ist rd. 5,9 ha groß.

3. Vorbereitende Bauleitplanung (F.-Plan) - Fachplanungen:

Der Flächenutzungsplan (F.-Plan) der Stadt Winterberg ist seit dem 10.04.1983 wirksam. Durch die seit 10.11.1990 wirksame 9. Änderung des F.-Planes ist das Gebiet „Am Rauhen Busch“ als „Sondergebiet Camping“ (SO-Camping) dargestellt, somit ist das „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 beachtet worden.

Die seit dem 09.01.1980 festgesetzte „Kurgebietsgrenze“ für die Stadtteile Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen verläuft im Norden, Westen und Süden außerhalb des Plangebietes.

4. Festsetzungen im B.-Plan (1. Änderung und Neufassung):

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Campingplatz Am Rauhen Busch“ soll im Rahmen des 1. B.-Planänderungsverfahrens umbenannt und neu gefasst werden in

B.-Plan Nr. 22 „Camping-/Wochenendplatz Am Rauhen Busch“,

um mit dem Namen schon zu verdeutlichen, dass es sich hier um einen Sondergebietsbereich der Ganzjahreserholung handelt. Der gesamte Planbereich wird als Sondergebiet (SO-Camping-/Wochenendplatzgebiet, das der Erholung dient) gemäß § 10 BauNVO im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NW) vom 10.11.1982 festgesetzt. Die CW VO NW vom 10.11.1982 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 10,12,14 + 15 BauNVO:

Das Gebiet des B-Plan Nr. 22 ist in 4 Sondergebiete gegliedert:

- SO¹ – Gebiet : Wochenendplätze
- SO² – Gebiet : Campingplätze
- SO³ – Gebiet : Sozialgebäude
- SO⁴ – Gebiet : Liftanlage mit Bedienungseinrichtungen + Betriebsgebäude

Im SO¹-Gebiet „Wochenendplätze“ im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 der CW VO ist das Aufstellen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen und Mobilheimen mit den zugehörigen Nebenanlagen einschließlich eines PKW-Stellplatzes je Aufstellplatz zulässig. Dieses Sondergebiet dient ausschließlich der Ganzjahreserholung. Die in den Festsetzungen getroffenen Regelungen für die Vorzelte/Vorbauten und Abstellräume entsprechen den typischen Wochenendplatzbedürfnissen der Benutzer (vor allem in den schneereichen Wintermonaten). Die Aufstellplätze im Sinne von § 1 Abs. 5 CW VO müssen mindestens 100 m² groß sein (§ 3 Abs. 3 CW VO), die nutzbare Grundfläche wird auf max. 40 m² und die Gesamthöhe der jeweiligen Anlagen auf max. 3,50 m festgesetzt; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt/Vorbau unberücksichtigt (§ 1 Abs. 4 CW VO). Die zugehörigen Kraftwagen sind jeweils auf den Aufstellplätzen abzustellen.

Im SO²-Gebiet „Campingplätze“ im Sinne von § 1 Abs. 1 CW VO ist das Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten zulässig. Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger (jeweils mit Vorzelten), die jederzeit ortsveränderlich sind. Die Standplätze müssen gem. § 3 Abs. 1 CW VO mindestens 70 m² groß sein. Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist (§ 1 Abs. 3 CW VO). Die Lage der Standplätze ist im Eingangsbereich des nördlichen Plangebietes ausgewiesen. Da diese Tagesstandplätze mehr Verkehrsaufkommen erzeugen, sind sie im v.g. Eingangsbereich angeordnet. Damit werden mögliche Verkehrsbelästigungen von den Wochenendplätzen ferngehalten.

Im SO³-Gebiet „Versorgungsgebäude“ sollen die erforderlichen Anlagen/Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes und sportlichen Zwecken dienen, zulässig sein. Weiterhin kann hier auch eine erforderliche Wohnung für Bereitschaftspersonal/ Betriebsinhaber geschaffen werden. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist für das im nördlichen Plangebiet liegende Versorgungsgebäude auf 1 Geschoss und für das Hauptversorgungsgebäude südlich des Skiliftes gelegen auf 2 Geschosse festgesetzt.

Im SO⁴-Gebiet ist die Skiliftanlage mit Bedienungseinrichtungen und ein Gebäude (1-geschossig) für Wartung und Abstellen von Liftanlagen- und Pistenzubehör, als reiner Zweckbau, zulässig.

b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

-§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO und § 1 Abs. 5 + 3 CW VO:

Auf einengende Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Aufstellplätze und Standplätze wird weitgehend verzichtet. Festgesetzt werden nur die überbaubaren Grundstücksflächen für die erforderlichen Versorgungs- und Bedienungseinrichtungen der SO³ + SO⁴ Gebiete. Eine „Kleinteilung“ der Aufstell- und Standplätze der Camping-/Wochenendplatzflächen der SO¹ + SO² Gebiete wird nicht vorgenommen.

c) Private PKW-Stellplätze -§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB:

In den Camping-/Wochenendplatzgebieten SO¹ + SO² ist je Aufstell- bzw. Standplatz 1 Stellplatz für zugehörige PKW-Fahrzeuge zulässig.

Für die Besucher des Campingplatzes bzw. des Hauptversorgungsgebäudes und Benutzer der Skiliftanlage sind private Stellplätze auf den Eigentumsflächen des Campingplatzbereiches entlang der an der Ostgrenze des Campingplatzes gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. festgesetzt.

d) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

-§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Äußere Erschließung:

Im Norden wird der Camping- und Wochenendplatz durch die geplante Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes „Lamfert“ (B-Plan Nr. 25) und weiter über die Gewerbegebietsstraße „Remmeswiese“ des bestehenden Gewerbegebietes „Remmeswiese“ zum geschaffenen Knotenpunkt mit der B 480 erschlossen. Weiterhin ist hier von Bedeutung, dass auf den Flurstücken Nr. 206, 207 und 208, welche sich im Eigentum des Campingplatzbetreibers befinden, ebenfalls Wagenstellplätze für die Liftanlage hergerichtet sind. Von hier aus können Besucher mit ihren Fahrzeugen die im Plangebiet des B-Planes Nr. 22 ausgewiesenen Stellplätze oder zu Fuß die Zubringerliftanlage zum zentralen Skigebiet erreichen.

Innere Erschließung: Innerhalb des Campingplatzes sind die privaten Erschließungsanlagen entlang der Stand- und Aufstellplätze für einen Mindestausbauquerschnitt von 3,50 m vorhanden.

e) Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Camping-/Wochenendplatzgebietes erfolgt jeweils durch den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Müll u.a.).

In den privaten Erschließungswegen des Plangebietes sind Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen verlegt worden. Es besteht je Aufstell- bzw. Standplatz entsprechende Anschlussmöglichkeit. Das anfallende Abwasser aus dem Camping-/Wochenendplatz wird über das städtische Abwassernetz der städtischen Kläranlage in Elkeringhausen zur Reinigung zugeführt.

f) Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -:

Südlich der Skiliftanlage (im südlichen Bereich des Skiabfahrthanges) ist ein Elektrokabel (Stromkabel) des zuständigen Versorgungsträgers verlegt. Im B-Plan ist deshalb ein Leitungsrecht zu Gunsten des betreffenden Versorgungsträgers festgesetzt.

g) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -:

Wegen der unmittelbaren Nähe des Camping-/Wochenendplatzes zum Gewerbegebiet „Remmeswiese“ greifen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet über. Damit die Gewerbebetriebe in ihrer zulässigen Produktionsausübung keine Einschränkungen durch den Campingplatz erfahren, sind für die Aufstell- und Standplatzbenutzer Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Camping-/Wochenendplatzes angelegt. Die Immissionsschutzmaßnahmen sind im B-Plan als Lärmschutzwälle mit Mindesthöhen, bezogen auf die Höhenlage der zu schützenden Aufstell- und Standplätze, festgesetzt. Für die Immissionsschutzmaßnahme ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden. Im Gutachten sind die Höhen für die einzelnen Abschnitte der Lärmschutzwälle bestimmt. Die Wälle dienen ebenso dem Lärmschutz der Campingplatzbenutzer vor den Betrieben im Gewerbegebiet. Die Lärmschutzwälle übernehmen aber auch zusätzlich die Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung des Camping-/Wochenendplatzes. Für die Lärmschutzanlagen sind Pflichtanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird die gesamte Anlage zwischen den einzelnen Aufstell- und Standplatzreihen stark durchgrünt. Dadurch bleiben im Landschaftsbild, sowohl durch die Bepflanzung, als auch durch die Gliederungsfunktion der Wallanlagen, die aufzustellenden Campingwagen untergeordnet. An der Südseite des Camping-/Wochenendplatzes –zwischen dem Wirtschaftsweg und der nördlichen Aufstell- und Standplatzreihe (gegenüber der bewaldeten Fläche)– ist ein Schutzdamm in einer Höhe von 4,00 m angelegt worden, der Gefahren von umstürzenden Bäumen abwehrt. Dieser stellt in diesem Fall dann einen sog. „Prellbock“ dar, so dass Gefahren auf die dahinterliegenden Aufstell- und Standplätze nicht übergreifen können. Des Weiteren ist der Damm mit Sträuchern bepflanzt, welcher das Einfügen des Camping-/Wochenendplatzes in die Umgebung verbessert.

h) Altlasten und Altablagerungen:

Altlasten und Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und während der Erschließungsmaßnahme nicht aufgetreten bzw. vorgefunden worden.

i) Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB -:

Für das Einfügen in die angrenzenden Landschaftsteile sind die Schutzwälle und die privaten Grünflächen je 150 m² Pflanzfläche mit mindestens 2 Bäumen und 20 Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu bepflanzen.

Folgende standortgerechte einheimische Baum- oder Straucharten sind zu pflanzen:

Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Buche, Eiche, Esche, Eberesche, Hainbuche oder Linde

Sträucher: Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Holunder, Hundsrose, Schlehe, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche oder Weißdorn

j) Eingriffsregelung - § 1a BauGB -:

Die Anlegung des Camping-/Wochenendstandplatzes ist erfolgt. Durch die 1. Änderung und Neuaufstellung des B.-Planes Nr. 22 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

5. Beteiligung:

In der Zeit vom 29.04.2002 bis 29.05.2002 fand die öffentliche Auslegung der 1. Änderung und Neufassung des B-Planes Nr. 22 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2002 an dem Verfahren beteiligt. Anregungen von Seiten der Bürger wurden nicht vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange brachten keine schriftlichen Anregungen vor.

Anlässlich einer Ortsbegehung am 17.06.2002 von Seiten der Bauaufsichtsbehörde des HSK wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen zum SO¹-Gebiet (Wochenendplätze) im ersten Hauptsatz – Vorbauten aus Holz- die Formulierung „... die in Form und Gestaltung durch Bespannung/Verkleidung Campingvorzelten gleichen...“ ersatzlos zu streichen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass ein Teil der im Plan ausgewiesenen SO² Fläche (Tagesstandplätze) zwischenzeitlich als Wochenendplatz genutzt wird. Der Eindeutigkeit/Bestimmtheit wegen, wurde angeregt, diese Fläche dem SO¹-Gebiet zuzuordnen. Diese Anregungen wurden in den B-Planentwurf aufgenommen, wodurch eine erneute Offenlegung erforderlich wurde. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf diese Begründung.

Winterberg-Siedlinghausen im August 2002

Gerlach + Schmidt GbR

Stadt Winterberg