



**STADT WINTERBERG**

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

**4. 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. Verfahren	Seite 5
8. Verfahrensstand	Seite 5

**ANLAGEN:**

**Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waltenberg“ - Verkleinerung**

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur B-Planänderung**

Das Flurstück Nr. 313 - Flur 28 ist im seit dem 15.10.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg als SO-Baufläche mit einer überbaubaren Fläche (festgesetztes Baufenster) verplant bzw. festgesetzt..

Das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 gelegene Grundstück ist mit einer „Skihütte“ bebaut. Diese Skihütte soll in südlicher Richtung auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 417, erweitert werden. In dem Anbau (Erweiterungsbau) soll der bestehende „Skiverleih“, welcher sich derzeit im Untergeschoss der vorhandenen Skihütte befindet, untergebracht werden. Nach den Regelungen des rechtskräftigen B-Planes sowie der 3. Änderung dient das SO<sup>3</sup>-Gebiet (Sondergebiet) der Unterbringung von Gaststätten und Dienstleistungsbetrieben, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind. Die vorhandene Skihütte dient vor allem der Versorgung der nördlich gelegenen, angrenzenden Wintersport- und Erholungsflächen „Am Herrloh“ (B-Planbereich Nr. 21 der Stadt Winterberg).

Um den Planungsabsichten des Bauherren und einer sinnvollen Nutzung der Grundstücke Nr. 313 und 417 (unter Berücksichtigung der zu schaffenden Infrastrukturanlagen) gerecht zu werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche auch auf das Grundstück Nr. 417, welches sich bereits im Eigentum des Bauherren befindet, ausgedehnt. Die Art der baulichen Nutzung auf den beiden betroffenen Grundstücken bleibt, wie im rechtskräftigen B-Plan bzw. in der 3. Änderung festgesetzt, bestehen. Die im B-Plan festgesetzte „öffentliche Verkehrsfläche – Parkfläche“ auf dem Bereich des Grundstückes Nr. 417 und um 5,0 m darüber hinaus (Teilfläche des Flurstückes Nr. 413 – wird vom Bauherren erworben) wird reduziert bzw. aufgehoben und als „nicht überbaubare Fläche“ neu festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 ist auf dem Flurstück Nr. 416 und Teilbereichen der Flurstücke Nr. 397 und Nr. 313 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im tatsächlichen Verlauf liegt diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche auf den Flurstücken Nr. 398, 414, 416 und einem Teilbereich des Flurstückes Nr. 397. Diese Verkehrsfläche wird im Änderungsbereich der 4. B-Planänderung entsprechend angepasst.

## **2. Verfahren der Änderungsplanung**

Durch diese 4. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die 4. 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 der Bereich als - Sondergebiet für den Fremdenverkehr – dargestellt. Es wird festgestellt, dass das „Entwicklungsgebiet“ 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. 313 (Gebäude Haus-Nr. 67 a – Am Waltenberg) ist entlang des Zubringerweges zum Skigebiet „Herrloh-Bremberg“ im bestehenden B-Plan eine überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) festgesetzt, die durch das bestehende Skihüttengebäude vollständig ausgefüllt wird. Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 20 wird eine zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche für die Flurstücke Nr. 313 und 417 neu festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt auf der Rechtsgrundlage gem. § 11 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90) „Sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr“. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 20 ist auf Basis der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Regelungen der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 77) aufgestellt worden. Die

Festsetzungen zu den innerhalb des 4. Änderungsbereiches konkret zulässigen Nutzungen orientieren sich an den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, wonach die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Gaststätten, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind, zulässig ist. Hierzu gehören insbesondere Infrastruktureinrichtungen (Skiverleih, Toilettenanlagen etc.), die auch der Versorgung der angrenzenden, nördlich gelegenen, Wintersport- und Erholungsflächen „Am Herrloh“ dienen.

Für den festgesetzten 4. B-Planänderungsbereich gelten für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Gestaltung (in Anlehnung an die rechtskräftigen B-Planfestsetzungen) folgende Festsetzungen:

GRZ – 0,4 / Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
GFZ – 0,8 / Geschossflächenzahl als Höchstgrenze  
Z II / Zahl der Vollgeschosse  
o / offene Bauweise  
TH <= 6,50 m  
SD / Nur Satteldach 10° - 30°  
Dachüberstände –giebel- und traufseitig – min. 0,50 m / max. 1,20 m

Damit wird sichergestellt, dass sich die Ausgestaltung des 4. B-Planänderungsbereiches hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ortsangepasst an die angrenzenden Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 20 „Am Waltenberg“ vollzieht.

Die überbaubare Fläche (Baufenster) wird, wie bisher, durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 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 4. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1. bis 3. genannten städtebaulichen Ziele.

Der Änderungsbereich befindet sich am Rande eines Bebauungszusammenhanges 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 4.-B-Planänderung nicht zu erwarten.

Die Zuwegung zum Gebäude Nr. 67 a „Am Waltenberg“ ist im rechtskräftigen B-Plan als Mischverkehrsfläche (keine Trennung von Fahrbahn und Gehwegen) festgesetzt, da diese Zuwegung nur eine geringe Verkehrsbedeutung im Verhältnis zum gesamten Stadtstraßennetz hat. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird, wie angeführt, im Rahmen dieser 4. Änderung lediglich an die tatsächlichen, räumlichen Gegebenheiten angepasst. Die im B-Plan festgesetzte „öffentliche Verkehrsfläche – Parkfläche“ wird ab der vorhandenen südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 417 um 5,0 m reduziert.

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

## **5. Ausgleichsmaßnahmen**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg als „öffentliche Verkehrsfläche – Parkfläche“ festgesetzt. Durch die 4. B-Planänderung wird nun ein kleiner Teil dieser Fläche in eine „überbaubare Fläche“ umgewandelt. Hierbei handelt es sich um keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass neue Ausgleichsmaßnahmen durch die 4.-B-Planänderung nicht begründet sind.

## **6. Umweltbericht**

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

## **7. Verfahren**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg erfolgt nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“. Nach den Regelungen des v.g. § 13 kann die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Planungshoheit das „Vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen. Diese 3 vorgenannten Belange/Kriterien werden durch die anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg nicht berührt.

## **8. Verfahrensstand**

19.06.2008	Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss,
01.07.2008	Entwurfsberatung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung
21.07. – 21.08.2008	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11.09.2008	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Winterberg-Siedlinghausen,  
im September 2008

Winterberg,  
den

Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

Der Bürgermeister