

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20  
„Am Waltenberg“



**Stadt Winterberg**

**8. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr.20  
„Am Waltenberg“  
nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)**

**Begründung**

**- Satzungsbeschluss-**

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20  
„Am Waltenberg“

**Inhaltsverzeichnis**

1. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche .....	3
2. Erfordernis der Planung .....	3
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Ziele der Planung .....	4
3. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	5
3.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Bebauungsplan .....	5
3.3 Landschaftsplan .....	5
4. Inhalte der Planänderung .....	5
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
5.1 Verkehr .....	6
5.2 Wasserversorgung .....	6
5.3 Abwasser / Niederschlagswasser .....	7
5.4 Strom .....	7
5.5 Abfall .....	7
6. Eingriffsbilanzierung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	7
7. Umweltbericht .....	7
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	8
9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	8
9.1 Altlasten und Kampfmittel .....	8
9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege .....	9
9.3 Schutz des Mutterbodens .....	9
10. Verfahren .....	10

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersicht Änderungsgebiet

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann (Januar 2020)

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“

### **1. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche**

Die beiden Gebiete der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ befinden sich im Südwesten der Stadt Winterberg. Sie werden eingegrenzt durch die Straßen „Am Waltenberg“ und das nördlich angrenzende Skigebiet. Die Bereiche der 8. Änderung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“.

Die genaue Lage des Plangebietes und der Änderungsbereiche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Das Änderungsgebiet 1 umfasst die Flurstücke Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstück 38/2, 201, 343 und 402 teilweise und hat eine Größe von 2370 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsbereich 2 umfasst die Flurstücke Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstücke 592,104/5, 206, 189, 282, 166, 441 und 311 und hat eine Größe von 13282 m<sup>2</sup>.

### **2. Erfordernis der Planung**

#### **2.1 Anlass der Planung**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Eigentümer betreibt seit 1986 „Am Waltenberg 65 und 67“ das Hotel „Der Brabander“. Das zentrumsnahe Hotel hat sich nicht nur auf Grund des direkten Anschlusses an das angrenzende Skigebiet Herrloh/Bremberg mit seinen umfangreichen Sommer- und Winterattraktionen, sondern auch auf Grund der Hotelangebote zu einem beliebten Urlaubsziel entwickelt. Der umfangreiche Hotelkomplex wurde in den letzten Jahren mit erheblichen Investitionen aufwendig renoviert und erweitert. Durch die ganzjährig gestiegenen Übernachtungszahlen und um den Bedürfnissen der Gäste gerecht zu werden, ist es notwendig geworden, das Angebot an Zimmern und den Gastronomiebereich des Hotels zu erweitern. Auf Grund der historisch gewachsenen Struktur des Hotels kann der Betreiber nur wenige barrierefrei zugängliche Zimmer anbieten. Gerade für diesen Zimmertyp kam es in den letzten Jahren sehr häufig zu Buchungsanfragen. Es ist durch Umbaumaßnahmen innerhalb der vorhandenen Hotelstruktur nicht möglich das Angebot an barrierefrei zugänglichen Zimmern zu erweitern. Hierzu ist eine zweistöckige Erweiterung der Zimmer auf dem jetzigen Flachdach oberhalb des Restaurants und eine Erweiterung des Restaurants auf einen Teil der Parkplatzfläche vor dem Hotel geplant. Die zweigeschossige Auf-

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“

stockung kann dann durch den Bau eines zusätzlichen Aufzuges im Altbaubereich barrierefrei zugänglich gemacht werden.

Der geplante Erweiterungsbereich erstreckt sich teilweise auf ein im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche ausgewiesenes Areal. Tatsächlich wurde diese Fläche in den letzten Jahren ausschließlich als Parkfläche durch die Hotelgäste genutzt. Obwohl im Rahmen des Stellplatznachweises alle benötigten Stellplätze außerhalb dieser öffentlichen Parkfläche innerhalb des eigentlichen Hotelgrundstückes nachgewiesen sind, hat der Hotelbetreiber diese Fläche von der Stadt Winterberg erworben. Durch die geplante Hotelerweiterung entfallen hier nur ca. die Hälfte der Parkflächen. Die andere Hälfte bleibt als private Stellplatzanlage über die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hinaus erhalten, um auch weiterhin den für die Hotelgäste gewohnten Komfort zu bieten.

In einem alleinstehenden Gebäude auf dem westlich angrenzenden Grundstück „Am Waltenberg 69“, welches ehemals als Tankstelle genutzt wurde, wird eine „Skihütte“ betrieben, deren Kapazität ebenfalls durch die gestiegenen Nutzerzahlen an ihre Grenzen stößt. Auch hier ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht dringend erforderlich eine Erweiterung vorzunehmen, um die Attraktivität des Unternehmens zu wahren.

Auch hier wurden die für den Betrieb der Skihütte notwendigen Stellplätze auf dem Hotelgrundstück nachgewiesen. Der sich durch die Skihüttenerweiterung ergebende zusätzliche Stellplatzbedarf wird im Rahmen des Bauantrages auf dem Antragsgrundstück realisiert.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die geplanten Erweiterungen der überbaubaren Flächen entsprechen dem Ziel des bestehenden Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Wahrung der schutzwürdigen Interessen der potenziellen 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. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Änderungsgebiet 1 als „M“ (gemischte Baufläche) und das Änderungsgebiet 2 als Sondergebiet 1 „Beherbergung und Ferienwohnungen“ dargestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Die Plangebiete der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

### **4. Inhalte der Planänderung**

Innerhalb des Bereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ sind folgende Nutzungen zulässig bzw. werden folgende Festsetzungen getroffen.

#### **Änderungsbereich 1:**

##### **Neue Festsetzungen**

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 670 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Mischgebietsfläche erfolgt aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung eine Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2, sowie eine Festsetzung der Vollgeschosse auf max. III.

## **Änderungsbereich 2:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Änderungsbereich 2 um 540 m<sup>2</sup> erweitert. Die max. zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet wird derzeit durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m definiert. Diese festgesetzte Traufhöhe wird bereits derzeit nicht bei allen Gebäudeteilen des Hotelkomplexes eingehalten. Auch bei den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird die Traufhöhe von 6,50 m überschritten. Vor diesem Hintergrund wird im Änderungsbereich 2 zukünftig zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt und auf die Vorgabe einer max. zulässigen Traufhöhe verzichtet. Das höchste Bestandsgebäude des Hotelkomplexes weist eine Firsthöhe von 714,50 m über NHN auf. Diese vorhandene Firsthöhe wird als zukünftig maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Änderungsbereich keine Gebäudehöhen entstehen, die über diesem höchsten Bestandsgebäude liegen.

Die bisher rechtskräftigen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ bleiben bis auf den Wegfall der Traufhöhe im Änderungsbereich 2 bestehen.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehr**

Die Hotelanlage ist in verkehrlicher Hinsicht bereits ausreichend erschlossen. Die Straßen „Am Waltenberg“ sowie der „Herrlohweg“ sind als asphaltierte Gemeindestraßen ausgebaut.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser erfolgt im Stadtgebiet Winterberg über die Stadtwerke Winterberg AöR, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung stehen.

### **5.3 Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des Abwassers und des Niederschlagswassers erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR.

### **5.4 Strom**

Die Stromversorgung wird von der Westnetz GmbH sichergestellt. Darüber hinaus wird ein nicht geringer Teil über eine eigene Stromversorgung bereitgestellt.

### **5.5 Abfall**

Die Abfallbeseitigung (Trennen von Hausmüll und organischen Abfällen) erfolgt je nach Bedarf durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg und wird an der Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung übergeben.

## **6. Eingriffsbilanzierung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **Landschaftliche Kompensation, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Bei einer B-Plan Änderung nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) ist im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kein Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Am Waltenberg“ wurde ein Kompensationsbedarf von 550 Biotoppunkten festgesetzt, welcher durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 311 entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen werden sollte. Das Änderungsgebiet 2 überplant zwar die vorgesehene Ausgleichsfläche, erfährt aber in diesem Teilbereich keine inhaltlichen Veränderungen. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ festgesetzte Kompensationsmaßnahme hat weiterhin Bestand.

## **7. Umweltbericht**

Bei einer B-Plan Änderung nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) ist die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## **8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde von dem Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann im Jan. 2020 durchgeführt (Anlage 2). Nach dem Ergebnis dieser Artenschutzprüfung löst die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

## **9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Altlasten und Kampfmittel**

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet zwei Eintragungen vermerkt.

#### **Flächennummer 194817-2733:**

Hier handelt es sich um eine auf Luftbildern aus 1978 erkennbare Basisaufschüttung für die Tankstelle in Mächtigkeiten zwischen 1 – kleiner 3 m. Nach Aussage des Fachdienstes 34 -Abfallwirtschaft und Bodenschutz- des Hochsauerlandkreises (Frau Greschok) handelt es sich hierbei um eine Verdachtsfläche, bei der kein Kontaminationsschwerpunkt zu erwarten, aber auch nicht auszuschließen ist.

#### **Flächennummer 194817-2734:**

Hier wurde von 1950 bis 1995 eine Tankstelle betrieben. Bis 1997 wurde die Tankstelle als Kfz-Werkestatt genutzt. Anschließend erfolgte eine Nutzungsänderung inkl. Umbau zu einem Biergarten mit Ski-Verleih, Ski-Schule und Sportgeschäft. Die Fläche ist durch Bodenaushub teilsaniert worden.

Auch hier handelt es sich nach Aussage des Fachdienstes 34 -Abfallwirtschaft und Bodenschutz- des Hochsauerlandkreises (Frau Greschok) um eine Verdachtsfläche, bei der kein Kontaminationsschwerpunkt zu erwarten, aber auch nicht auszuschließen ist.

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“

Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sollten sich bei der Baumaßnahme Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Frau Greschok, Tel. 0291/941617) unverzüglich zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein evtl. notwendiger Sanierungsbedarf werden dann von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde festgesetzt und angeordnet.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

### **9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist Folgendes zu beachten:

„Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (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 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)“.

### **9.3 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). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## 10. Verfahren

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1.

weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2.

20 000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20  
„Am Waltenberg“

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gefasst.

Der Rat hat ebenfalls am 23.01.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020.

Den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB hat der Rat in seiner Sitzung am 25.06.2020 gefasst.

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 29.06.2020.

Bad Fredeburg, 30.06.2020

*gen. Schulte*  
.....  
Dipl.-Ing. Markus Schulte

Winterberg, 30.06.2020

*[Handwritten Signature]*  
i.A.: .....  
Der Bürgermeister