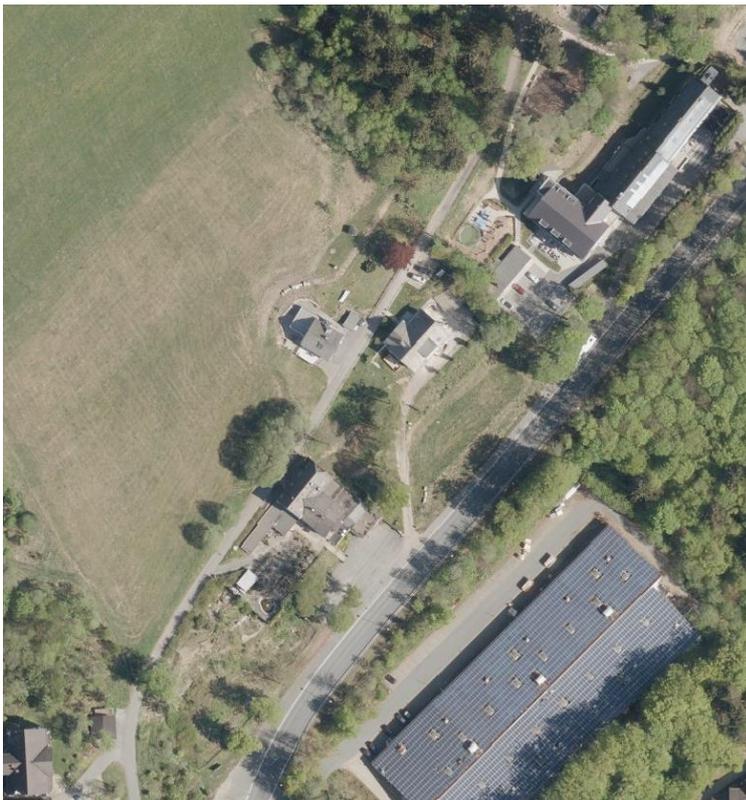


Begründung zur 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“;
OT Neuastenberg
(B-Plan der Innenentwicklung § 13 BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

- Satzungsfassung -

06/21



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planung	3
4	Verfahren	4
5	Änderungsinhalte	5
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
6	Sonstige Belange	6
6.1	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	6
6.2	Altlasten und Kampfmittel.....	7
6.3	Immissionsschutz.....	7
6.4	Schutz des Mutterbodens.....	7
6.5	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	8
7	Umweltbelange und Artenschutz	8
8	Monitoring	8

Anlagen:

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ der Stadt Winterberg, OT Neuastenberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Oktober 2020, Warstein-Hirschberg

FFH Vorprüfung zur 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ der Stadt Winterberg, OT Neuastenberg, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Oktober 2020, Warstein-Hirschberg



1 Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2018 die 8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ gem. § 13 BauGB beschlossen.

Die Stadt Winterberg schafft durch die 8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienwohnungen in den Gebäuden auf den Grundstücken Gemarkung Neuastenberg, Flur 1, Flurstücke 567, 568 und 858 und kommt somit dem Anliegen der Antragstellerin entgegen.

Die Antragstellerin beabsichtigt, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken „Winterberger Straße 1a“ und „Winterberger Straße 3“ umzubauen und in den Gebäuden Ferienwohnungen einzurichten. In dem Gebäude Hsnr. 1a sollen sechs Wohnungen und in Hsnr. 3 zwölf Wohnungen entstehen.

Entsprechende Bauanträge wurden bereits eingereicht. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese jedoch nicht genehmigungsfähig, da Gebäude die (ausschließlich) der Ferienwohnungsnutzung dienen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ einzustufen sind. Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan unzulässig.

Ziel der 8. (vereinfachten) Änderung ist es, die Nutzungsbeschränkung bezüglich der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ aufzusplitten, um so die Ferienwohnungsnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig weiterhin „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ auszuschließen.

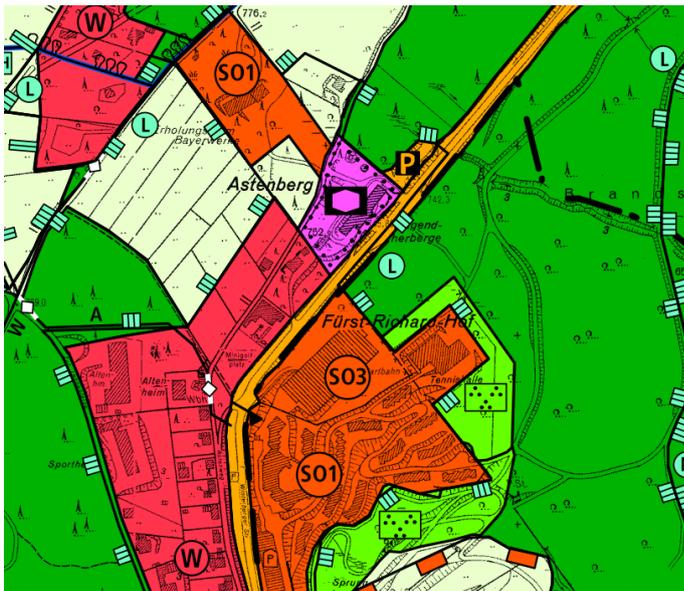
2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Winterberger Ortsteils Neuastenberg zwischen der Straße „Astenweg“ und der Bundesstraße 236 „Winterberger Straße“. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kartbahn „Kartfun Neuastenberg“ und direkt nördlich angrenzend liegt die DJH Jugendherberge Winterberg.

Von der Änderung sind die Flurstücke 567, 568 und 858 der Flur 1, Gemarkung Neuastenberg betroffen. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte 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.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Neuastenberg, Stadt Winterberg, in einer Entfernung von ca. 225 m zu einer Teilfläche des FFH-Gebiets DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“. Im Zusammenhang mit der 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ der Stadt Winterberg ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben nachteilige Wirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet in Verbindung mit den Planzielen wird eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Sind erhebliche Beeinträchtigungen erkennbar, muss jedoch eine FFH-Verträglichkeitsstudie durchgeführt werden. Auf der Stufe der FFH-Vorprüfung entfällt damit die weitere Ausarbeitung von Unterlagen und Dokumenten. Weitere Natura 2000-Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens. Im Rahmen der Vorprüfung hat sich herausgestellt, dass keine Wirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, die zu einer Störung der Funktion des FFH-Gebietes „Bergwiesen bei Winterberg“ führen (siehe Kapitel 7).



Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Es wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da durch die Änderung der Nutzungsbeschränkungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Ferienwohnung- bzw. Ferienhausnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Die Änderung bezieht sich in erster Linie auf die Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet 2. Bisher waren im Allgemeinen Wohngebiet 2 alle „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig. Dazu zählen auch Ferienwohnungen/-häuser.

Mit der 8. (vereinfachten) Änderung werden „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit der Zweckbestimmung Ferienwohnung, Ferienhaus“ als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bleiben weiterhin unzulässig.

Das Hauptaugenmerk liegt hier auf dem Tourismus. Dieser stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Winterberg und seine Ortsteile dar. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird der Tourismus in diesem Bereich gestärkt. Um die Attraktivität des Gebietes zu wahren, werden die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ weiterhin ausgeschlossen. Somit stehen die Ansprüche der Nutzer auf Erholung/Ruhe, Freizeit und Naturerlebnis im Vordergrund.

Des Weiteren setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ für die Fläche der 8. Änderung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonst. Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB fest. So heißt es: *Werden innerhalb der durch dieses Planzeichen umgrenzten Flächen Wohnungen errichtet, so sind für diese Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wohnräume, Schlafzimmer und Kinderzimmer der in Satz 1 genannten Wohnungen sind so auszurichten, dass keine notwendigen Fenster an der der Verkehrslärmquelle zugewandten Seite aufweisen. Ist aufgrund der Grundstückssituation eine Satz 2 entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich, dürfen Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer, deren notwendige Fenster zur Lärmquelle orientiert sind, nur nicht offenbare Fenster mit indirekter Belüftung verwandt werden, die mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen.*



Diese Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung / Schallschutzfenster) wurde 1985 getroffen, um die zukünftige Wohnbebauung entsprechend zu schützen und ist nach heutigem technischem Stand nicht mehr zeitgemäß. Die heute nach der EnEV erforderlichen Fenster gewährleisten ein ausreichendes Maß an Schallschutz. Des Weiteren ist durch die Umnutzung von Hotel zu Ferienwohnung nicht mit einem steigenden Verkehrsaufkommen auf der B 236 „Winterberger Straße“ zu rechnen. Insofern wird die 1985 getroffene Festsetzung nicht wieder in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, auf den Einzelfall abgestellt, vom Bauherrn/Antragsteller der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die „Winterberger Straße“ gesichert und hat über diese zu erfolgen. Eine entsprechende private Erschließung ist auf den eigenen Grundstücken von der Antragstellerin zu gewährleisten. Eine Erschließung über den „Astenberg“ darf nicht erfolgen, da dieser nicht ausreichend ausgebaut ist.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

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)“.



6.2 Altlasten und Kampfmittel

In dem beim Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

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.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

6.3 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen der Nutzungsbeschränkungen ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Hierbei handelt es sich um die DJH Jugendherberge und südl. der Bundesstraße die Kartbahn.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung / Schallschutzfenster) wurde 1985 getroffen, um die zukünftige Wohnbebauung entsprechend zu schützen und ist nach heutigem technischem Stand nicht mehr zeitgemäß. Die heute nach der EnEV erforderlichen Fenster gewährleisten ein ausreichendes Maß an Schallschutz. Des Weiteren ist durch die Umnutzung von Hotel zu Ferienwohnung nicht mit einem steigenden Verkehrsaufkommen auf der B 236 „Winterberger Straße“ zu rechnen. Insofern wird die 1985 getroffene Festsetzung nicht wieder in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, auf den Einzelfall abgestellt, vom Bauherrn/Antragsteller der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

6.4 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.



6.5 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die vorhandenen Gebäude im Änderungsbereich sind bereits an das bestehende Entwässerungssystem der Stadtwerke Winterberg AöR angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und die Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB entfällt. Durch die geplante Nutzungsänderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, so dass auf die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung daher verzichtet werden kann. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Ergebnis der FFH-Vorprüfung

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die zu einer Störung der Funktion des FFH-Gebiets „Bergwiesen bei Winterberg“ führen. Auswirkungen, die erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets, seiner Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile auslösen, werden ausgeschlossen. Das Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsstudie liegt nicht vor.

Ergebnis Artenschutz

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ erfolgt lediglich eine Nutzungsänderung bestehender Gebäude. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ist daher ausgeschlossen. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8 Monitoring

Nach § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:

Gesehen:



Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister

Winterberg, Juni 2021

Gez. Michael Beckmann

im Juni 2021

Dipl.-Ing. Markus Caspari