



STADT WINTERBERG

**4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 12A
„KURPARK“
IN WINTERBERG**

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Kurpark schließt unmittelbar an den nordwestlichen Altstadtring von Winterberg an und ist ein nahegelegenes Ausflugsziel vieler Einheimischer und Gäste für das ganze Jahr, insbesondere aber in den Sommermonaten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst räumlich nicht das gesamte Plangebiet, sondern das Grundstück der Gaststätte „Kurparkstuben“, Am Kurpark 2, Flur 24, Flurstück 113.

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 12 a „Kurpark“ weist als Sondergebiet nur die zugelassene Bebauung durch Eissporthalle, Kurmittelhaus und bestehende Bebauung Am Kurpark 2 aus. Besonders der Bereich des Gebäudes „Kurparkstuben“ ist extrem eng gefasst und umschließt lediglich den Bestand, so dass hier keine räumliche Entwicklung mehr möglich ist.

Um die Attraktivität des bestehenden Terrassencafés zu verbessern ist der Anbau eines Pavillons geplant. Zielsetzung ist es, dem Gast ein witterungsunabhängiges Angebot der gastronomischen Einrichtung bieten zu können. Die derzeitige saisonale Außenterrasse im Zuwegungsbereich zum Kurpark soll dementsprechend entfallen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen für den Änderungsbereich die bestehenden Festsetzungen derart modifiziert werden, dass die überbaubare Fläche in Anlehnung an die städtebaulichen Kennzahlen des Kernstadtbereiches erweitert wird. Damit soll dem Eigentümer die Möglichkeiten gegeben werden, die Erdgeschossfläche der gastronomischen Nutzung eingeschossig in städtebaulich vertretbarem Maß zu erweitern.

3. Inhalt der Planänderung

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ hat eine Neuregelung des Bereiches „Kurparkstuben“ zum Inhalt.

Nicht geändert werden soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und den entsprechenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 12 a „Kurpark“. Ein Teil des als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichneten Bereiches, soll jetzt als überbaubare Fläche innerhalb einer Baugrenze geändert werden. Die Kennzeichnung „öffentliche Grünfläche“ entfällt für den verbleibenden Teil des Änderungsgebietes. Bei der Definition des WA-Gebietes sollen die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe oder Tankstellen nicht zugelassen werden, da sie den Naherholungswert des Kurparks durch erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigen und sich nicht in die Umgebung der nahegelegenen Altstadt einfügen würden.

Ebenso geändert werden soll auch die zulässige Ausnutzung der überbaubaren Fläche. Aufgrund der sehr beengten Grundstücks-verhältnisse, ist das Bauvorhaben mit den bestehenden Festsetzungen nicht realisierbar. Eine verdichtete Bebauung ist jedoch aufgrund der Umgebung des angrenzenden, weitläufigen Kurparks aus städtebaulicher Sicht verträglich und auch nicht störend. Zumal das Änderungsgebiet in räumlicher Nähe zum engeren Altstadtbereich liegt, ist hier eine Ausnutzung der Grundfläche (GRZ) in Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplanes 16 b „Altstadt Winterberg“ mit 0,6 städtebaulich vertretbar. Die Geschoßfläche soll jedoch nicht in diesem Rahmen erhöht werden und somit mit 0,8 festgesetzt werden, da hier eine übermäßige Ausnutzung der Geschossigkeit für das doch sehr kleinen Grundstückes nicht gewollt und auch nicht geplant ist. Durch die Festsetzung der Traufhöhe mit 3,50 m soll eine untergeordnete Bebauung festgelegt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung werden aufgrund der kausalen Nähe im Wesentlichen für das Änderungsgebiet aus der Gestaltungssatzung der Altstadt übernommen. Dementsprechend werden Satteldächer für den Bereich des Bestandes vorgeschrieben, andere Dachformen und Dachneigungen dürfen bei Garagen, Nebenanlagen und bei Anbauten Verwendung finden. Die Dachflächen sind ortsüblich in Naturschiefer oder schieferfarbenem Material zu decken. Bei Nebenanlagen und Anbauten mit einer geringen Dachneigung ist auch die Verwendung von Kupfer oder Zinkblech möglich. Dachgauben müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Zur Fassadengestaltung sind für die Außenwände weißer Putz, weißer Klinker, Schiefer, schieferartiger Kunstschiefer oder Holzverkleidung zugelassen. Einzelne Fassadenabschnitte in anderen Materialien sind zulässig, sofern sie die Fassade nicht dominieren.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehr

Alle Verkehrsflächen des Plangebietes sind entsprechend des Verkehrsaufkommens ausgebaut und sind für die Erschließung der Flächen des Sondergebietes „Kurpark“ erforderlich. Die Wirtschaftswege, die für die Ver- und Entsorgung benötigt werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Ansonsten ist der Kfz-Verkehr im Bereich des Plangebietes seit der Fertigstellung des „Innerstädtischen Verkehrsringes“ ausgeschlossen.

Die für die gastronomische Nutzung des Gebäudes planungsrechtlich notwendigen Stellplätze wurden auf dem Grundstück nachgewiesen bzw. wurden abgelöst. Es wurde bereits in einem Bauantragsverfahren ein Standort festgelegt und der Ausbau der PKW-Stellplätze realisiert. Durch die 4. Änderung der Bebauungsplanes soll diese Stellplatzanlage als Fläche für den Standort von Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. §§9 (4) Nr. 4 und §§ BauGB festgeschrieben werden, da eine weitere Ausweisung von Flächen für PKW städtebaulich nicht gewünscht ist und für das Grundstück nicht verträglich wäre.

4.2 Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Wasserwerk Winterberg. Alle gastronomischen Einrichtungen sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen.

4.3 Abwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ist das Plangebiet an das bestehende und genehmigte Abwasserkanalsystem angeschlossen.

4.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Bei der geplanten Maßnahme ist vorgesehen das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Weiteres wird in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

4.5 Strom

Die Stromversorgung wird von den entsprechenden Versorgungsunternehmen sichergestellt.

4.6 Abfall

Die Abfallbeseitigung (Trennung und Sammeln 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 Endablagerung übergeben.

4.7 Boden, Natur und Landschaft

Die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Vergrößerung der Restaurationseinrichtungen. Damit wird ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die bestehende Nutzung der neu zu bebauenden Fläche als gepflasterte Außenterrasse ist jedoch keine zusätzliche Versiegelung der Fläche geplant. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche (ca. 150 m²) nicht erforderlich. Dementsprechend handelt es sich hier nicht um einen Eingriff der gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgleichspflichtig wäre, zumal sich das Änderungsgebiet in direkter Nähe zu einer ausgeprägten und weitläufigen Grünanlage befindet.

Durch die Aufstellung und Umsetzung dieser 4. Änderung sind keine nachteiligen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch Emissionen oder Immissionen gleich welcher Art auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen erkennbar.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

FFH-Verträglichkeitsprognose

In geringer Entfernung von ca. 300 m zum Änderungsbereich liegt das FFH-Gebiet DE-4717-310 „Schluchtwald Helle bei Winterberg“, welches im Norden und Osten unmittelbar an den Kurpark angrenzt.

Das FFH-Gebiet umfasst einen Biotopkomplex aus Schluchtwäldern, sauren Buchenwäldern und naturnahen Mittelgebirgsbächen. Herausragende Entwicklungsziele sind Erhaltung und Förderung der strukturellen Vielfalt durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung. Überdies ist eine funktionale Verbindung dieses Laubwaldkomplexes mit benachbarten Laubwald-Lebensräumen anzustreben. Die für das FFH-Gebiet formulierten Schutzziele verfolgen die Erhaltung und Optimierung der o.g. Wald- und Fließgewässerlebensräume.

Zwischen Änderungsbereich und FFH-Gebiet liegt der Kurpark. Weder die wertgebenden Laubwaldbestände noch die Fließgewässer sind von dem Anbau eines Pavillons an die „Kurparkstuben“ direkt oder indirekt betroffen. Aufgrund der Art des Projekts und seiner räumlichen Lage sind somit keinerlei negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

6. Verfahren

Durch die Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Dadurch erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 a „Am Kurpark“ der Stadt Winterberg nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Nr. 1 BauGB wird abgesehen.

Winterberg, den 25.02.2009



Andreas Veldhuis, Dipl.-Ing.

HINWEISE

ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, zu verständigen.

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

DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMALPFLEGE

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheiten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981-800-600) und oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftlichen Zwecke bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).

NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.