

STADT WINTERBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 – 7. ÄNDERUNG
"AM WALTENBERG"

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB ZUR PLAN AUSFERTIGUNG VOM 27.05.2021
REDAKTIONELLE ANPASSUNG VOM 12.07.2020

BEARBEITET DURCH:



Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

Emhildisstraße 16
59872 Meschede

Tel. 0291 9913-0
Fax 0291 9913-13

info@igk-meschede.de
www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur
LÖSUNGEN MIT MEHR-WERT

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.1	Ferienregion Winterberg	1
1.2	Das Hotel "Herrloh"	1
1.3	Planungsanlass	4
1.4	Aufstellungsbeschluss	4
2	Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20	5
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplanung	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 20	7
3.4	Landschaftsplanung	8
3.5	Wasserrecht	8
4	Planverfahren nach § 13a BauGB	9
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB	9
5.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	10
5.3	Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB	11
5.4	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	12
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	12
6	Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW ..	12
7	Erschließung	13
7.1	Verkehrliche Anbindung und ruhender Verkehr	13
7.2	Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung	13
7.3	Löschwasserversorgung	14
8	Umweltbelange	14
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	14
8.2	Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
8.3	Artenschutz	14
9	Immissionen	15
10	Altlasten / Kampfmittel	15
11	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	15
12	Flächenbilanz	16

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Ferienregion Winterberg

Die Kleinstadt Winterberg im Hochsauerlandkreis hat sich aufgrund der klimatischen und naturräumlichen Gegebenheiten in den vergangenen Jahrzehnten zu einem attraktiven Urlaubsziel mit überregionaler Bedeutung entwickelt. Dabei ist die besondere Stellung Winterbergs im Bereich des Wintertourismus hervorzuheben. Winterberg gilt seit Beginn des Wintersports Anfang des 20. Jahrhunderts als bedeutendster Wintersportort in Nordwestdeutschland. Die Stadt ist u.a. international bekannt als Austragungsort von Weltcuprennen des Bob- und Rennrodelsports.

In den vergangenen Jahren konnte sich Winterberg zudem im Bereich Sommertourismus etablieren und weist ein umfangreiches Angebot insbesondere in den Segmenten Wandern und Nordic Walken, Mountainbiken sowie Radfahren auf. Ergänzend zu den naturverbundenen Aktivitäten bietet die Stadt ein umfangreiches Angebot an Freizeiteinrichtungen und Sehenswürdigkeiten für verschiedene Alters- und Zielgruppen, wie z.B. Adventure Golf, einen Bikepark, eine Sommerrodelbahn, Indoor-Spielflächen und einen Kletterwald.

Winterberg ist zudem einer der wenigen Mittelgebirgsorte, die sich staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort nennen dürfen. Demzufolge nimmt auch der Bereich Gesundheits- und Wellness-Urlaub eine wichtige Stellung ein.

Die Bedeutung des Fremdenverkehrs in Winterberg spiegelt sich in den ökonomischen Strukturen wider. Etwa zwei Drittel der Arbeitnehmer beziehen ihr Einkommen direkt oder indirekt aus dieser Branche¹. Übernachtungsmöglichkeiten finden die Urlauber in rund 300 Beherbergungsbetrieben, die von kleinen Pensionen über Ferienhäuser und -wohnungen bis hin zu Hotels reichen. Eines dieser Hotels ist das in der Nähe des Zentrums von Winterberg gelegene Hotel "Herrloh".

1.2 Das Hotel "Herrloh"

Das Hotel "Herrloh" wurde im Jahr 1954 erbaut und verfügt aktuell über rund 35 Betten verteilt auf Einzel-, Doppel- oder Familienzimmer für bis zu 4 Personen. Durch die Lage direkt unterhalb der St. Georg Sprungchanse und dem Skigebiet "Am Herrloh" ergeben sich attraktive Standortvoraussetzungen. Der Ortskern von Winterberg ist fußläufig in ca. 10 bis 15 Gehminuten zu erreichen.

¹ "Vision Winterberg 2030 – Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) der Stadt Winterberg", Stadt Winterberg (Hrsg.), Stand: November 2018



Lage des Hotels "Herrloh" in Winterberg

(Luftbild: © Land NRW (2020), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Anfang des Jahres 2018 wurde das Hotel von einer niederländischen Familie käuflich erworben, die bereits erste Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten im Hauptgebäude vorgenommen hat. Weitere Umbaumaßnahmen insbesondere der Gästezimmer sind geplant.

Östlich des Hauptgebäudes befindet sich ein Nebengebäude, dessen Obergeschoss den Betreibern des Hotels bis vor Kurzem als Wohnung diente. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage, die im Sommer als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Motorräder und im Winter als Skiverleih genutzt wird. Es ist beabsichtigt dieses Gebäudes ebenfalls umzubauen und weitere Gästezimmer herzurichten.

Neben dem regulären Hotelbetrieb sind das Restaurant und die Bar auch für die heimische Bevölkerung und Touristen, die nicht im Hotel übernachten, geöffnet (u.a. Après-Ski).



Eingangsbereich zum Hauptgebäude
(© Eigene Aufnahme)



Blick auf die Außenterrasse
(© Eigene Aufnahme)



Blick auf das Hauptgebäude
(© Eigene Aufnahme)



Nebengebäude
(© Eigene Aufnahme)



Derzeitiger PKW-Stellplatz (Schotterfläche)
(© Eigene Aufnahme)



Blick auf die nordwestlich gelegene St. Georg Sprungschanze
(© Eigene Aufnahme)

1.3 Planungsanlass

Die Betreiber des Hotels "Herrloh" verzeichnen seit einigen Jahren eine steigende Auslastung und Nachfrage von Familien mit Kindern sowie kleineren Gruppen (Stammtische, Familien, die gemeinsam mit den Großeltern verreisen, etc.). Diese Zielgruppe wünscht vermehrt die Unterbringung in größeren Appartements mit mehreren separaten Schlafzimmern. Im Unterschied zu einer klassischen Ferienwohnung ist jedoch eine Anbindung an das Hotel mit Zimmerservice und regelmäßiger Reinigung der Unterkunft sowie einer (Teil-)Verpflegung im Restaurant gewünscht. Solche Angebote sind in Winterberg und der näheren Umgebung nach Auskunft der Betreiber bislang kaum vorhanden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, östlich des bestehenden Gebäudekomplexes vier, jeweils 150 m² große Appartementhäuser zur Unterbringung von bis zu 8 Personen zu errichten. Diese Appartementhäuser sollen jeweils auf zwei Etagen mit drei Schlafräumen, drei Bädern / WCs sowie einer großzügigen Küche mit Wohn- und Essbereich ausgestattet werden.

Das vorbenannte Vorhaben kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" nicht realisiert werden, da die geplanten Appartementhäuser teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Folglich bedarf es einer Anpassung des Verlaufes der Baugrenzen und einer Vergrößerung des Baufeldes. Zudem sind einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dach- und Fassadengestaltung zu ändern.

1.4 Aufstellungsbeschluss

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Daher wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Winterberg am 10.10.2019 der Beschluss gefasst, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen zu schaffen.

2 Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" umfasst die Flurstücke Nr. 329 (tlw.), 339, 340 und 575 (tlw.) in der Gemarkung Winterberg, Flur 28 mit einer Größe von ca. 2.352 m².



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
(Eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2020), Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

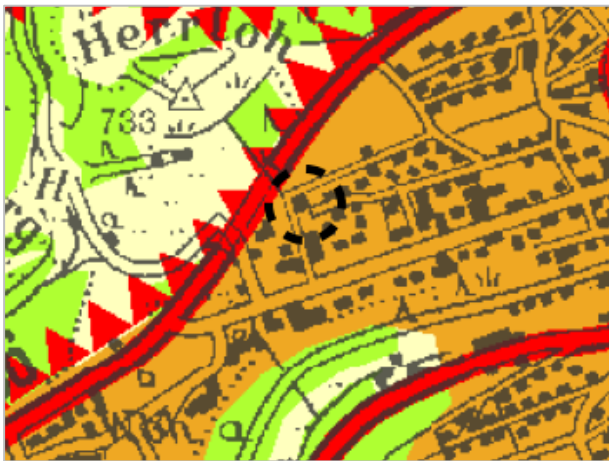
Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut und (teil-)versiegelt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich in den Randbereichen entlang der nördlichen und östlichen sowie vereinzelt im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Nördlich des vorhandenen Gebäudekomplexes befindet sich zudem eine kleine Rasenfläche. Das etwas tiefer gelegene Flurstück Nr. 339 wird aktuell als PKW-Stellplatz (Schotterfläche) genutzt. Im Süden ist die dort verlaufende Fußwegeverbindung zwischen dem "Herrlohweg" und der "Feldstraße" in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch den "Herrlohweg" und im Norden durch den "Prozessionsweg", der eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung darstellt. Östlich schließt sich Wohnbebauung an. Im Süden grenzen die "Feldstraße" und bebaute Bereiche an den Geltungsbereich an.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

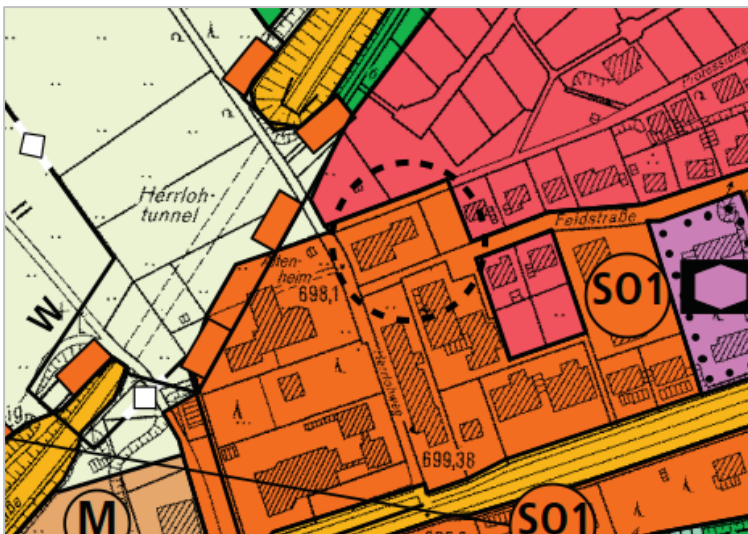
Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012, Blatt 18) ist der Bereich der 7. Bebauungsplanänderung wie auch der des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt. Die Planung steht den regionalplanerischen Festlegungen folglich nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Arnsberg mit Markierung des Plangebietes
(Eigene Darstellung / Auszug Regionalplan © Bezirksregierung Arnsberg)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg aus dem Jahr 2009 stellt die Flächen im Plangebiet als "Sondergebiet (SO 1)" mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Ferienwohnen" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO dar.

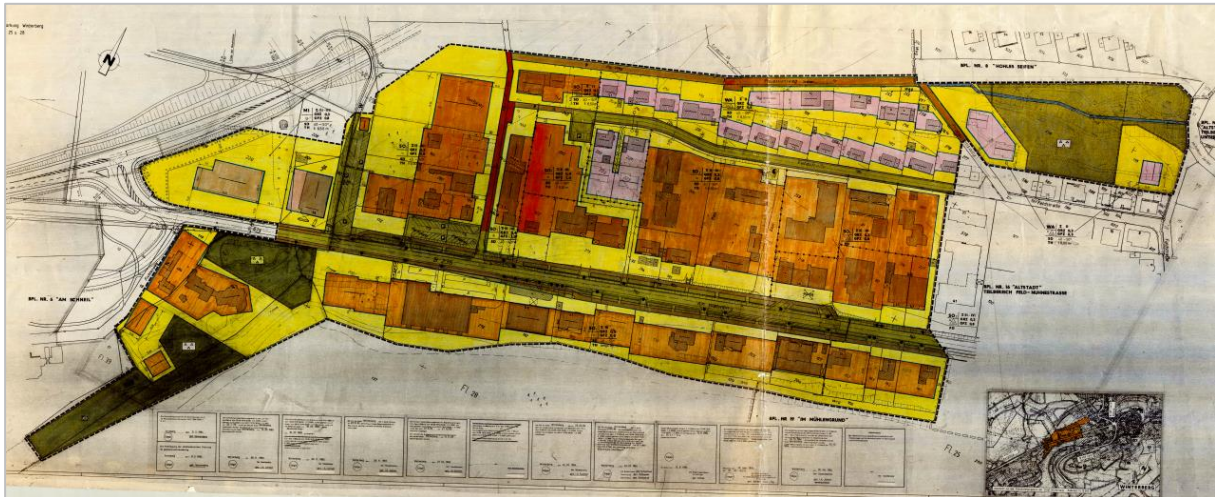


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg mit Markierung des Plangebietes
(Eigene Darstellung / Auszug FNP © Stadt Winterberg)

Die beabsichtigte 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" ist folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 20

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg" wurde im Jahr 1984 rechtskräftig und umfasst ein ca. 15 ha großes Gebiet im Bereich "Am Waltenberg" / "Feldstraße" westlich des Ortskerns von Winterberg.



Planzeichnung der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg"
(© Stadt Winterberg)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die der Verkehrsflächen wurden größtenteils auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gegebenheiten und Strukturen getroffen. Folglich wurden im Norden Bereiche als "Allgemeine Wohngebiete" sowie im Westen ein "Mischgebiet" festgesetzt. Die restlichen Bereiche sind – sofern sie nicht als "öffentliche Verkehrsflächen" in unterschiedlicher Ausgestaltung (reiner Fußweg, Mischverkehrsfläche, Fahrtrasse mit begleitendem Gehweg) oder als "private Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt sind, als "Sondergebiete für den Fremdenverkehr" gemäß § 10 BauNVO² ausgewiesen. Der Bebauungsplan nimmt eine Unterteilung in die Gebiete "SO 1" und "SO 2" vor, wobei sich der zulässige Nutzungskatalog lediglich in Bezug auf die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Tankstellen mit Pflegedienst" unterscheidet. Diese Nutzungsart ist auf das mit "SO 2" gekennzeichnete Gebiet beschränkt.

Der Bebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert, das jetzige Plangebiet war – mit Ausnahme des südwestlichen Abschnittes der einbezogenen Fußwegeverbindung – bislang jedoch nicht Bestandteil einer solchen Änderung. Die Urfassung setzt im Plangebiet das Sondergebiet "SO 1" fest (s. nachfolgende Abbildung). Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß getroffen. Es gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° – 50° sowie eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die in den Geltungsbereich der 7. Änderung einbe-

² Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Stand von 1977

zogene Fußwegeverbindung zwischen dem "Herrlohweg" und der "Feldstraße" ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg" mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der südwestliche Abschnitt dieses Fußweges jedoch bereits überplant und mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg" mit Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung (rote Linie)
(© Stadt Winterberg)

3.4 Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Winterberg (Stand 2008) ist das Plangebiet als "Fläche außerhalb des Geltungsbereiches" ausgewiesen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen somit nicht im Widerspruch zu der Planung.

3.5 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt weder in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren nach § 13a BauGB findet unter anderem Anwendung, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Hotels "Herrloh" geschaffen werden. Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, betrifft die Änderung insbesondere die Festsetzungen zu den Baugrenzen, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß § 11 BauNVO wird ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr" festgesetzt. Die Bezeichnung "SO 1" wird beibehalten und der zulässige Nutzungskatalog aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" übernommen. Zulässig sind demzufolge:

1. Hotels, Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Ferien- und Wochenendwohnungen,
4. Sonstige Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke, soweit sie der Eigenart des Gebietes dienen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximal zulässige Höhe (Traufhöhe) baulicher Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Erfassung des Bebauungsplanes setzt im Plangebiet gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest und liegt damit deutlich unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß von 0,8 für "Sonstige Sondergebiete". Um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können, ist die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl auf den Wert 0,6 erforderlich.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden darf.

Da Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, ist diese Abweichung von der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannten maximal zulässigen GRZ 0,8 aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung zu mildern, wird festgesetzt, dass die PKW-Stellflächen wasserdurchlässig anzulegen sind (s. Kap. 5.5).

5.2.2 Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Die ursprünglich festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 liegt ebenfalls deutlich unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß von 2,4 für "Sonstige Sondergebiete" und wird durch die Bestandsgebäude nahezu vollständig ausgeschöpft. Die Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl auf den Wert 1,2 ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung sinnvoll und hier notwendig, um das geplante Nutzungskonzept zu ermöglichen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen gemäß § 20 BauNVO wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes unverändert übernommen. Da das Hauptgebäude rechnerisch bereits jetzt über ein drittes Vollgeschoss verfügt, wird für diesen westlichen Teilbereich eine Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen eingeräumt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m über dem natürlichen Gelände fest. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO Normalhöhennull (NHN – Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) als Unterer Bezugspunkt bestimmt. Dazu wurde eine aktuelle Geländeaufnahme des Plangebietes herangezogen. Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung im Plangebiet, der geplanten Bauvorhaben sowie der vorhandenen Bestandsgebäude, wird das Plangebiet in drei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen unterteilt.

Der westliche Bereich, in dem sich das Hauptgebäude befindet, weist Geländehöhen von ca. 697,3 bis 698,5 m über NHN auf. In diesem Bereich wird eine Traufhöhe von maximal 705 m über NHN festgesetzt. Dementsprechend können Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m errichtet werden, was der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht und die Traufhöhen der Bestandsgebäude (TH bis 704,15 m) abdeckt. Durch die

Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhe auf einen Wert von 705 m wird verhindert, dass das Gebäude gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich höher wird.

Im mittleren Bereich, der Geländehöhen von 696,9 m bis 697,6 m aufweist, wird eine Traufhöhe von maximal 704 m über NHN festgesetzt.

Die östlich gelegene Fläche weist derzeit Geländehöhen von 695,4 bis 696,9 m über NHN auf. In diesem Bereich befindet sich eine nicht genehmigte Aufschüttung, die teilweise abgetragen werden soll. Für die Festsetzung der Traufhöhe wird von einer Höhe von 696,0 m über NHN nach erfolgter Abtragung ausgegangen. Folglich wird eine Traufhöhe von maximal 702,5 m über NHN festgelegt.

5.3 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

5.3.1 Bauweise

Die geplanten Appartementshäuser sollen in direktem Anschluss an die Bestandsgebäude errichtet werden. Somit entsteht eine Hausgruppe mit einer Baukörperlänge von 58,0 m. Die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und Begrenzung der Gebäudelänge auf 50,0 m bedarf folglich einer Anpassung. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise i.S.d. § 22 (2) BauNVO, d.h. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper errichtet werden.

5.3.2 Baugrenzen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. In der Urfassung des Bebauungsplanes verlaufen die Baugrenzen teilweise eng entlang der Bestandsgebäude. Um den Bauherren einerseits eine flexiblere Grundstückseinteilung zu ermöglichen und andererseits die Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Appartementshäuser zu schaffen, wird das Baufeld im Plangebiet vergrößert.

Die Baugrenzen verlaufen überwiegend in einem Abstand von 3,0 m zur Geltungsbereichsgrenze. Im Bereich der geplanten Appartementshäuser verringert sich dieser Abstand im Norden auf ein Maß von 2,50 m und im Süden auf ein Maß von 1,0 m. Aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse ist es vorgesehen, einen Teil der erforderlichen Abstandsflächen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Ein „näheres“ Heranrücken der geplanten Gebäude an den Straßenraum bzw. die Fußwege wird in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch angesehen, da bspw. keine Sichtbeziehungen gestört werden.

Im Osten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 4,5 m zur Geltungsbereichsgrenze. In diesem Bereich des Flurstückes Nr. 339 ist eine Bebauung aufgrund einer eingetragenen Baulast zugunsten des benachbarten Wohnhauses Nr. 41 derzeit nicht möglich. Gleichzeitig erscheint der größere Abstand zwischen der dichten Bauweise im Plangebiet und der östlich angrenzenden, offenen Wohnbebauung auch aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll.

5.4 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Die in den Geltungsbereich einbezogene Fußwegeverbindung zwischen dem "Herrlohweg" und der "Feldstraße" wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg" mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Dieses Maß entspricht der tatsächlichen Breite der vorhandenen Fußwegeparzelle sowie den bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 getroffenen Festsetzungen für den südwestlichen Abschnitt dieses Fußweges.

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein Teil der PKW-Stellplätze soll nördlich des bestehenden Gebäudekomplexes angelegt werden. Zur Klarstellung, dass eine Zufahrt zu diesen Stellplätzen ausschließlich über die bereits bestehende Grundstückszufahrt erfolgt, wird entlang des "Prozessionsweges" und des verbleibenden Abschnittes des "Herrlohweges" ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Es wird festgesetzt, dass die Oberflächen der KFZ-Stellflächen wasserdurchlässig anzulegen sind, sofern wasserrechtliche Gründe nicht entgegenstehen und die Funktion als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist. Durch diese Regelung sollen die negativen Folgen des hohen Versiegelungsgrades auf die Bodenfunktionen und das Schutzgut Wasser gemildert werden.

6 Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg" trifft verschiedene Gestaltungsvorschriften, die in den wesentlichen Punkten zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes des Stadtteiles unverändert übernommen und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst werden. Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung, zur Dachneigung und zu den zulässigen Dachüberständen.

Die Urfassung setzt auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Bebauung eine Hauptfirstrichtung fest. Im Bereich der "Feldstraße" steht die überwiegende Zahl der Gebäude traufständig zum Straßenraum. Aus diesem Grund wird diese Vorgabe im Bereich der Bestandsgebäude unverändert beibehalten und auch für den an die "Feldstraße" bzw. den dort verlaufenden Fußweg grenzenden, neu zu bebauenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche übernommen. An der östlichen Grundstücksseite soll ein giebelständiger Teilbaukörper die Hausgruppe abschließen. Dieser Bereich wird eine nur untergeordnete Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten und die traufständigen Gebäude werden weiterhin das Erscheinungsbild dominieren. Vor diesem Hintergrund wird für den nordöstlichen Teil des Grundstückes auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

Hinsichtlich der zulässigen **Dachform** wird für die Hauptgebäude unverändert das Satteldach (SD) festgesetzt. Die zulässige **Dachneigung** (Urfassung des Bebauungsplanes: 40–50°) wird geringfügig auf 40–52° erhöht. Sonstige bauliche Anlagen, wie Carports und Garagen sind mit Satteldach (Mindestneigung 20°) auszubilden. Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig.

Um zu verhindern, dass **Dachaufbauten** die Dachfläche dominieren, darf deren Länge maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen traufseitigen Dachlänge betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss mindestens 2,0 m vom Ortgang und mindestens 1,0 m von der Traufe betragen. Sie sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen (mind. 20° Dachneigung) zulässig.

Die Vorgabe zu den einzuhaltenden **Dachüberständen** wird geringfügig angepasst. Abweichend von der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird das zulässige Maß des Dachüberstandes von 0,20 m bis 0,50 m auf 0,15 m bis 0,50 m geändert, um die beabsichtigte Architektur zu ermöglichen. Durch die nur geringfügige Absenkung des Mindestmaßes wird das homogene Erscheinungsbild des Stadtteils trotz allem gewahrt.

Da das Ortsbild von Winterberg überwiegend durch die Verwendung von schwarzen Materialien zur **Dacheindeckung** sowie einer weißfarbenen **Fassadengestaltung** geprägt ist, wurden die entsprechenden Gestaltungsvorschriften unverändert übernommen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Anbindung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über den "Herrlohweg" und die "Feldstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kann aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 480 Richtung Brilon/Olsberg bzw. Bad Berleburg als sehr gut bezeichnet werden.

Bezogen auf den ÖPNV ist die nächste Bushaltestelle in ca. 5 Gehminuten in der Straße "Am Waltenberg" zu erreichen. Die Stadt Winterberg verfügt über einen Bahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an die Linien RE 17 und R 57 in Richtung Dortmund und Hagen.

Auf dem Grundstück sind ausreichend PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Hotelgäste herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Da der bisherige PKW-Stellplatz im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen entfällt, sollen die PKW-Stellflächen vorwiegend nördlich und südlich des Bestandsgebäudes angelegt werden. Im Südosten sind weitere Stellplätze vorgesehen, die über die "Feldstraße" zu erreichen sind. Eine Zufahrt zu den im Norden des bestehenden Gebäudekomplexes liegenden Stellflächen erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Grundstückszufahrt und eine entsprechende Durchfahrtsmöglichkeit im Erdgeschoss des Nebengebäudes, die mit Umsetzung der Planung geschaffen wird. Entlang des nördlich verlaufenden "Prozessionsweges" gilt ein Ein- und Ausfahrtsverbot (s. Kap. 5.4.2).

7.2 Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung

Die Versorgung der geplanten Appartementshäuser mit Trinkwasser und Energie kann durch Anschlüsse an bestehende Leitungsnetze erfolgen.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandene, öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg.

Anfallende Abfälle werden den entsprechenden Behältnissen des Hotels zugeführt und regelmäßig durch ein von der Stadt Winterberg beauftragtes Entsorgungsunternehmen abgefahren.

7.3 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist durch zwei Unterflurhydranten im direkten Umfeld des Hotels mit einer Löschwassermenge von jeweils 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) Satz 1 UVPG ergibt sich nicht, da die in Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" unter Nr. 18.1 genannten Prüfwerte (Betten- / Gästezimmerzahl) nicht erreicht werden. Diese Prüfwerte sind nach Nr. 18.8 auch bei einer Bebauungsplanänderung heranzuziehen.

8.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. In den Fällen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist folglich nicht erforderlich.

8.3 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Im vorliegenden Fall wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Protokollform durch das Büro *Bertram Mes-termann – Büro für Landschaftsplanung* erbracht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung und Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden:

- Erforderliche Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist vor Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens durch eine umweltgutachterliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Flächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig bebaute Bereiche zu beschränken, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Vegetationsbestände / Böden zu vermeiden.
- Zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten ist bei einem (Teil-)Abbruch der Gebäude eine Sichtkontrolle auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten sich an Gebäuden Quartiere befinden, sind diese Verluste vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren.

Das Protokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist Anlage zu dieser Begründung.

9 Immissionen

Im Plangebiet kann es durch die nordwestlich gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sommerrodelbahn, St. Georg Sprungchance, Lifte) zu Geräuschentwicklungen kommen. Dies ist insbesondere in den Wintermonaten der Fall. Die unmittelbare Nähe zu den vorbenannten Sport- und Freizeitanlagen ist jedoch einer der Gründe weshalb die Touristen das Hotel besuchen. Bislang ist es zu keinen Konflikten gekommen.

Die Verkehrsgeräusche der nahegelegenen B 480 sind kaum wahrnehmbar, da die Bundesstraße nordwestlich des Plangebietes durch einen Straßentunnel geführt wird.

Beeinträchtigungen für das Umfeld des Plangebietes sind durch die Planung und die vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten.

10 Altlasten / Kampfmittel

Das Vorkommen von Altlasten ist aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten. Für den Fall, dass dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan zu entnehmen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981 / 800-0), die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3896), unverzüglich zu informieren.

11 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Auch existieren keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Das Gebäude "Herrlohweg 3" ist jedoch in die seinerzeit von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erarbeitete Liste "Erhaltenswerte Objekte" eingetragen worden. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02981 / 800-321) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750 oder E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Das Gebäude "Herrlohweg 3" ist in die seinerzeit von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erarbeitete Liste "Erhaltenswerte Objekte" eingetragen worden. Sollte die Überprüfung des Gebäudes hinsichtlich seines Denkmalwertes durch die LWL-Denkmalpflege ergeben, dass das Objekt als Baudenkmal einzuordnen ist, erfolgt eine

denkmalfachliche Beurteilung der Planung insbesondere auch in Bezug auf den Umgebungsschutz gemäß § 9 (1b) DSchG.

12 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" umfasst insgesamt 2.352 m². Davon sind 1.610 m² als überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet und 544 m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Weitere 198 m² entfallen auf den im Süden festgesetzten Fuß- und Radweg.

Meschede, den 12.07.2021

Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Bearbeiterin:
Sabine Keßler (M. Sc. Raumplanung)

Anlage:

- Protokoll eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Stadt Winterberg (*Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung – März 2021*)