

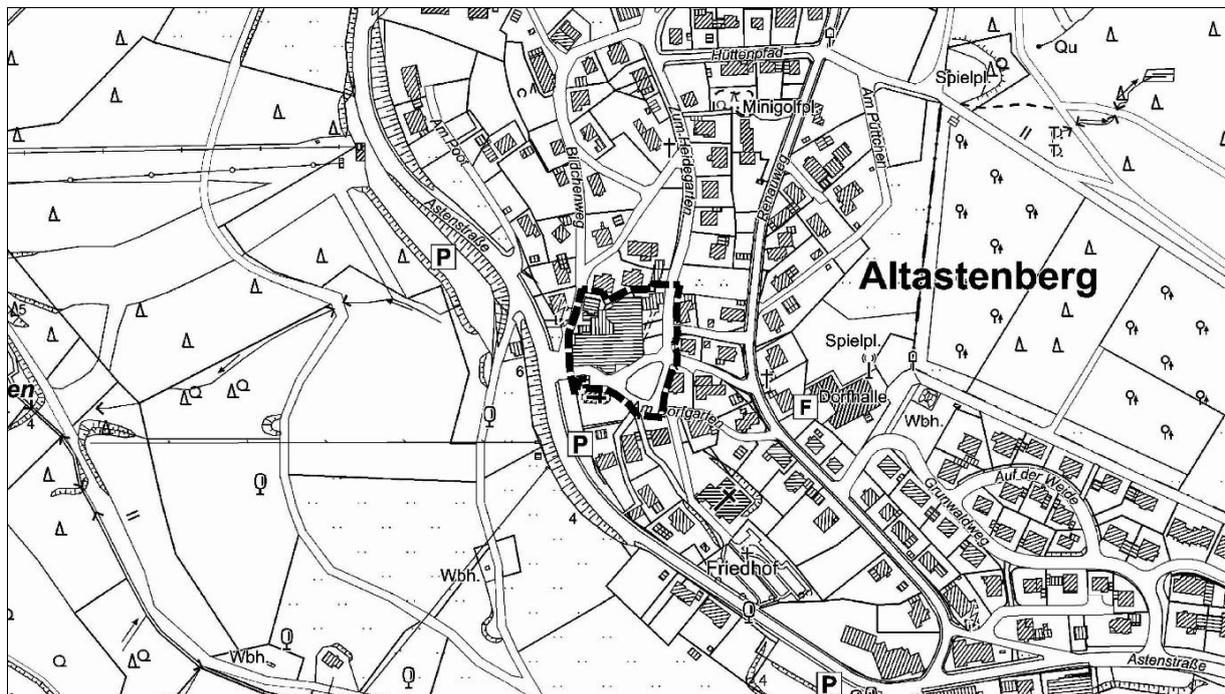
# STADT WINTERBERG

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“



**Ortsteil:** Altastenberg

**Plangebiet:** Östlich der Astenstraße, Westlich der Straße Zum Heidegarten, nördlich der Straße Am Hofgarten



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

24.03.2022

**Verfasser:**



Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Landschaftsplan .....	7
5.4	Bestehendes Planungsrecht.....	7
<b>6</b>	<b>Erweiterungskonzept</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.3	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen .....	13
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
7.5	Verkehrsflächen .....	15
7.6	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen .....	15
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>18</b>
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	18
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	21
9.3	Artenschutz.....	21

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“

---

**Ortsteil:** Altastenberg  
**Plangebiet:** Östlich der Astenstraße, Westlich der Straße Zum Heidegarten, nördlich der Straße Am Hofgarten

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Romantik Berghotels Astenkrone geschaffen werden. Der Hotelstandort weist mit seinem historischen Gebäudeensemble in Altastenberg eine langjährige Tradition auf, die bis in das 19. Jahrhundert zurückgeht. Im Jahre 1982 wurde das Romantik Berghotel Astenkrone eröffnet, dessen Fokus seit den 1990er Jahren verstärkt im Spa- und Wellness-Bereich liegt. Mit heute 40 Zimmern und Appartements sowie angeschlossenem Restaurantbetrieb hat sich das 4-Sterne-Superior-Hotel mittlerweile im hochpreisigen Segment der Tourismus-Region Sauerland etabliert.

Um den stets steigenden Ansprüchen der Gäste und neu aufkommenden Trends gerecht zu werden sowie aktuellen Zertifizierungsstandards zu entsprechen, wurden bisherige bauliche Entwicklungen vorwiegend im Bestand vorgenommen. Das Hotel ist für regionale und überregionale Gäste Anziehungspunkt und Übernachtungsort und hat sich seit dem Bestehen kontinuierlich verändert, weiterentwickelt und wurde stetig modernisiert und erweitert, um der aktuellen Nachfrage am Markt gerecht werden zu können. So erfolgten u.a. Anbauten für einen Schwimm- und Erlebnisbereich mit Sauna-Anlage. 2014 wich eine bisherige Terrasse einer neuen Lobby mit Kamin und Rezeption, während die ehemalige Lobby für eine „Wein- und Genießbar“ umgenutzt wurde. In den Jahren darauf wurde das dem Hotel angegliederte Restaurant renoviert bzw. umgestaltet. Die Herausforderung besteht dabei stets das historische Erscheinungsbild des Gebäudeensembles zu erhalten und ablesbar zu gestalten.

Um eine positive Entwicklung des Tourismus voranzubringen und um konkurrenzfähig zu bleiben, ist es erforderlich, die Qualität der bestehenden Beherbergungsbetriebe und insbesondere auch des in Rede stehenden Hotels weiter anzuheben und deren Ausbau und die Erweiterungsmöglichkeiten zu fördern. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation lässt sich eine Hotelerweiterung allerdings nicht weiter auf den vorhandenen Grundstücken umsetzen. Daher sollen über einen modernen Anbau die Kapazitäten um 10 Hotelzimmer erhöht und ein neuer Wellnessbereich mit Außen-Pool und Balkone/Terrassen realisiert werden. Der Neubau soll über eine moderne Formsprache und der Neuinterpretation traditioneller Bauweisen sowie der Verwendung ortstypischer Materialien einen bewussten Kontrast zum heutigen historischen Bestand darstellen und diesen darüber neu in Szene setzen.

Für die geplante Hotel-Erweiterung soll die südlich des Hotelgrundstücks gelegene Fläche „Zum Heidegarten 1“ (Flurstück 84, Flur 4) genutzt werden, die sich bereits im Eigentum des Hotelbetriebs befindet. Zwischen dem heutigen Hotelgrundstück und der geplanten Erweiterungsfläche verläuft derzeit jedoch die städtische Straße Am Kamp. Um die Erweiterung im baulichen Zusammenhang mit dem heutigen Bestandsgebäude errichten und somit einen effizienten Betrieb gewährleisten zu können, ist daher eine Umwidmung für einen Teilabschnitt der öffentlichen Straße südlich angrenzend zum heutigen Hotel erforderlich. Aufgrund des engmaschigen Straßennetzes in diesem Bereich Altastenberg kann der örtliche Verkehr bei Wegfall des Straßenabschnitts weiterhin ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden. Das Flurstück 84, Flur 4 ist heute von allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, sodass der Verkehr zukünftig über die südlich gelegene Straße Am Dorfgarten auf die Straße Am Heidegarten geführt wird.

Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 7 „Am Platz“ die Straße Zum Heidegarten als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt, ist für die oben dargestellte Erweiterung des Hotelbetriebs eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Erweiterung trägt zur Sicherung des Betriebsstandortes bei und dient zur Erhaltung und Förderung der regionalen Wirtschaftskraft in Winterberg.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 0,49 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVP anhand Anlage 2 zum UVP entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVP und hier vorrangig der unter Nr. 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und

Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der rd. 0,49 ha große räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ umfasst in der Gemarkung Altastenberg, Flur 4 die Flurstücke 83, 84, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 522 (tlw.) und 549 (tlw.) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 369;
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 35, 82, 421, 539, 544 (Am Kamp), und 563
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 68, 85, 440 und 573,
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 164 und 522 (Bildchenweg).

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Altastenberg, westlich des Zentrums von Winterberg. Winterberg ist ein Wintersportort und für seine Skipisten sowie Fuß- und Radwege in den umliegenden Bergen bekannt. Die Umgebung des Plangebietes sowie Winterberg selber sind durch touristische Einrichtungen und Ziele geprägt, sodass sich im Umfeld vermehrt Ferienwohnungen und Pensionen wiederfinden. In der „Charta Sauerland – Baukultur in Südwestfalen“ wird die „schwingende Landschaft“ des Sauerlandes als eine maßgebliche Identitätsbildende Rolle für die Region herausgestellt. Die dichten Wälder und grünen Hügel sowie die klaren Seen und die lebendigen Flüsse bilden gemeinsam mit kleinteiligen Dorf- und Stadtkernen die regionaltypische Baukultur. Insgesamt lässt sich im Sauerland ein ablesbarer Gestaltungszusammenhang erkennen. Die Sockelzonen vieler historischer Bauten bestehen aus Grauwacke, Holz findet sich im Fachwerk wieder und Schiefer auf den Dächern.

Dieser Beschreibung entsprechen auch die vorhandenen Gebäude im Änderungsgebiet. Bei den westlich zur Astenstraße zugewandten Gebäudeteilen folgt auf einem in den Hang gebauten Sockel(-geschoss) aus Bruchstein ein in Putz und zum Teil in Fachwerk ausgebildetes Erdgeschoss. Die darüber liegenden Geschosse sind über einen umlaufenden, geschieferten Fußwalm gestalterisch abgesetzt und vollständig mit Schiefer verkleidet. Ebenso sind die mit Krüppelwalm ausgeführten Dächer mit Schiefer bedeckt. Die Traufseite der Dächer der Haupthäuser sind durch mehrere Abfolgen aus Walmgauen versehen, die sich zum Teil auch übereinander in zweiter Ebene befinden. Selbst an den Giebelseiten befinden sich auf den tief heruntergezogenen Schopfwälmen Dachgauben oder zu Dachterrassen ausgebildete Einschnitte.



Abbildung 1: Änderungsbereich im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Hotel umfasst derzeit das L-förmig angelegte Hauptgebäude mit Eingangsbereich und Empfang an der Straße Am Kamp, Gastronomie, Wellnessbereich und den Hotelzimmern sowie zwei nördlich gelegene, freistehende Appartementshäuser, die jeweils über die Straßen Bildchenweg sowie Zum Heidegarten erschlossen werden. Das nordöstliche Appartementshaus an der Straße Zum Heidegarten wird heute über einen zum Teil unter dem Gelände verlaufenden Gang mit dem Hauptgebäude des Hotels verbunden. An das nordwestliche Appartementshaus am Bildchenweg schließt eine Tiefgarage mit entsprechender Zufahrt an. Oberhalb der Tiefgarage befindet sich der Außenbereich des Hotels in Form einer Terrasse. Hieran schließt östlich der Wellnessbereich mit innenliegendem Pool an, welcher über einen Pavillon mit hexagonalem Grundriss und Kegeldach mit der darüberliegenden Ebene verbunden wird. Auf der Ebene des Pavillons folgt südöstlich der Sauna-Bereich, der sich in einem Innenhof zwischen dem Nord-Süd ausgerichteten Hauptgebäude und östlich anschließender Böschung wiederfindet. Im Bereich der Straßen Am Dorfgarten und Bildchenweg sind den Hauptgebäuden eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach vorgelagert, auf deren Dachflächen sich Terrassen befinden.

Die Hauptgebäude weisen heute im Bereich des Bildchenwegs eine Traufhöhe von rd. 7,50 m auf, wobei der gliedernde Fußwalm oberhalb des Erdgeschosses auf einer Höhe von rd. 4,50 m liegt. Die Firsthöhe liegt im Bereich des Bildchenwegs bei bis zu rd. 13,50 m. Im Bereich der Straße Zum Heidegarten befindet sich die Traufe des Hauptgebäudes aufgrund der Hangbauweise unterhalb der Oberkante der Straßenfläche Zum Heidegarten. Der First ragt hier rd. 6,50 m über das Straßenniveau, wobei dieser First rd. einen Meter über dem First des westlichen Gebäudeteils liegt. Insgesamt weist das Gelände im Änderungsbereich ein Gefälle von rd. 10 m von Osten nach Westen sowie von rd. 2,5 m von Norden nach Süden im Bereich des Bildchenwegs auf.



Abbildung 2: Vogelperspektive von Südwesten auf den Änderungsbereich, Quelle: Berghotel Astenkronen

Insgesamt beherbergt das Hotel heute 40 Zimmer, aufgeteilt in 2 Einzelzimmer, 29 Doppelzimmer, 7 Suiten sowie 2 Apartments. Das zugehörige Kronenrestaurant weist für den Gastraum eine Größe von rd. 170 m<sup>2</sup> auf, zudem ist im Hotel eine Gaststube mit rd. 80 m<sup>2</sup> und eine Weinbar mit rd. 65 m<sup>2</sup> untergebracht. Neben der Tiefgarage mit 5 Stellplätzen können heute entlang der Astenstraße bis zu 12, an der Straße Zum Heidegarten 7 Stellplätze sowie weitere 5 Stellplätze im Straßenraum des Bildchenwegs angeboten werden. Auf der geplanten Erweiterungsfläche zwischen den Straßen Am Kamp, Am Dorfgarten und Zum Heidegarten befinden sich derzeit bis zu 8 weiteren Stellplatzmöglichkeiten auf einer heute temporär hergerichteten geschotterten Fläche. Die Schotterfläche wird heute über die rd. 5,00 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche Am Kamp vom Hotelbetrieb getrennt, in der zurzeit noch Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Unterhalb der Schotterfläche befindet sich heute der aus Bruchstein angefertigte Dorfbrunnen, der im Zuge der Planung verlegt werden soll.

Von der Astenstraße ist das Hotelgebäude aus gut sichtbar und mit den typischen gestalterischen Elementen des Sauerlandes ortsbildprägend für Alstastenberg. Im südlichen Anschluss an die Straße Am Dorfgarten befindet sich die römisch-katholische Pfarrkirche St. Erasmus, die unter Denkmalschutz steht. Die Kirche wurde in den 1820er Jahren erbaut und zu Teilen in Schiefer sowie zu Teilen in Bruchstein ausgeführt, wogegen das Dach vollständig mit Schiefer bedeckt ist.

Westlich des Hotelbetriebes befindet sich zwischen Bildchenweg und Altastenstraße die Bushaltestelle „Kirche“ mit Anbindung an das Zentrum Winterbergs sowie den dort gelegenen touristischen Zielen. An das Bushaltestellenhäuschen in Fachwerkbauweise grenzt eine Trafostation an. Über die Astenstraße als Kreisstraße (K 18) ist das Plangebiet an die L 640 sowie im Weiteren an die B 236 und somit an das Zentrum von Winterberg angebunden. Westlich der Astenstraße grenzt mit dem Westfalienhang der offene Landschaftsraum an, der neben Wanderwegen, einem Skilift und einer Seilrutsche als touristisches Angebot einen einzigartigen Blick bietet.

In einer Entfernung von rd. 4,7 km in östlicher Richtung befindet sich das Zentrum von Winterberg mit Einzelhandelsmärkten, und weitere Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) sowie Dienstleistern.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches Altastenberg. Eine Gefährdung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ steht somit weiterhin dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Freiraumdarstellung nicht entgegen.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 4). Auch die östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Astenstraße westlich an das Plangebiet angrenzend wird als sonstige Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Hieran schließt westlich eine Konzentrationszone für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen an. Für die Pfarrkirche St. Erasmus ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1), sodass die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg (ohne Maßstab)

### 5.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Winterberg. Westlich der Astenstraße befinden sich in rd. 30 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Westfalenhang“ (LSG-4816-0021) sowie das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“. Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### 5.4 Bestehendes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Am Platz“ aus dem Jahr 1984 setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet sowie für die Straße Am Kamp eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest (siehe Abbildung 5). Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes allerdings lediglich ausnahmsweise zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen im Ursprungsplan im Wesentlichen dem Bestand der heutigen Hauptgebäudekörper. So wird der L-förmige Grundriss des Hotels über ein Ost-West ausgerichtetes Baufenster zum Bildchenweg sowie östlich angrenzend über ein Nord-Süd gelagertes Baufenster gefasst. Für die beiden Appartementshäuser an den Straßen Bildchenweg und Zum Heidegarten werden eigenständige Baufelder ausgewiesen. Die Lage der Tiefgarage wird über eine eigene Flächenfestsetzung vorgegeben.

Während für das Ost-West ausgerichtete Baufenster eine maximale Dreigeschossigkeit vorgegeben wird, ist für das Baufenster in Nord-Süd-Ausrichtung eine maximale Zweigeschossigkeit vorgesehen. Für einen hieran nördlich angrenzenden Bereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Baubereiche über die Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe ( $TH_{BS}$ ) in Verbindung mit einer zulässigen Spanne der Dachneigung von 45° bis 50° geregelt. Für das Ost-West ausgerichtete Baufenster zum Bildchenweg wird die maximale bergseitige Traufhöhe auf 5,5 m, für den östlich

angrenzenden Nord-Süd ausgerichteten Bereich eine bergseitige Traufhöhe von 3,5 m festgesetzt. Als Dachform ist jeweils ausschließlich das Satteldach zulässig. Der Bereich einer maximal zulässigen eingeschossigkeit wird als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt, eine Höhenbeschränkung wird nicht vorgenommen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Platz“ mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

Für die beiden nördlichen Appartmenthäuser setzt der Bebauungsplan ebenfalls jeweils das Satteldach als zulässige Dachform sowie eine Spanne für die Dachneigung von 45° bis 50° fest. Für das Gebäude am Bildchenweg wird eine maximale bergseitige Traufhöhe von 5,5 m sowie für das Gebäude am Zum Heidegarten eine maximale bergseitige Traufhöhe von 3,0 m vorgegeben.

Mit Ausnahme des eingeschossigen Flachdachs wird für das gesamte Hotelgrundstück die Stellung des Hauptfirstes als giebelständig zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorgegeben (Ost-West oder Nord-Süd-Ausrichtung). Ebenfalls gilt für den gesamten Bereich eine offene Bauweise, für die jedoch nur Einzelhäuser zulässig sind. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt, das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der überwiegenden festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit auf 0,8 beschränkt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ aus dem Jahr 1985 wurden nachträglich die nördlich auf dem Hotelgrundstück festgelegten Bereiche für eingeschossige Gebäude mit Flachdach zugunsten zweigeschossiger Gebäude mit Satteldach reduziert, sodass das L-förmige Hauptgebäude in seinem Bestand planungsrechtlich gefasst wird.

## 6 Erweiterungskonzept

Die Erweiterung der Hotelanlage soll im südöstlichen Anschluss an den heutigen Bestand in Nord-Süd-Ausrichtung erfolgen. Hierfür soll die südlich des Hotelgrundstücks angrenzende Straße Am Kamp sowie die hieran anschließende Fläche „Zum Heidegarten 1“ (Flurstück 84, Flur 4) überbaut werden (siehe Abbildung 6). Aufgrund des engmaschigen Straßennetzes im Vorhabenbereich können die verkehrlichen Wegebeziehungen dabei über die unmittelbar südlich angrenzende Straße Am Dorfgarten weitestgehend ohne Einschränkungen aufrecht erhalten werden. Der Neubau soll über eine moderne Formensprache und der Neuinterpretation der traditionellen Bauweisen sowie der Verwendung ortstypischer Materialien den heutigen Bestand neu in Szene setzen. Über einen leicht geschwungenen Grundriss fügt sich der Neubau spielerisch in den Bestand ein und greift somit zum einen das Thema der „schwingenden Landschaften“ des Sauerlands und zum anderen den dynamischen Verlauf der Straße Zum Heidegarten auf. Nach Westen hin bildet der Anbau in Verbindung mit dem Hotelbestand und der Pfarrkirche St. Erasmus eine neue Platzsituation aus, die die diagonal verlaufende Straße Am Dorfgarten einbindet und zugleich einen neu arrangierten Standort für den Dorfbrunnen bietet.

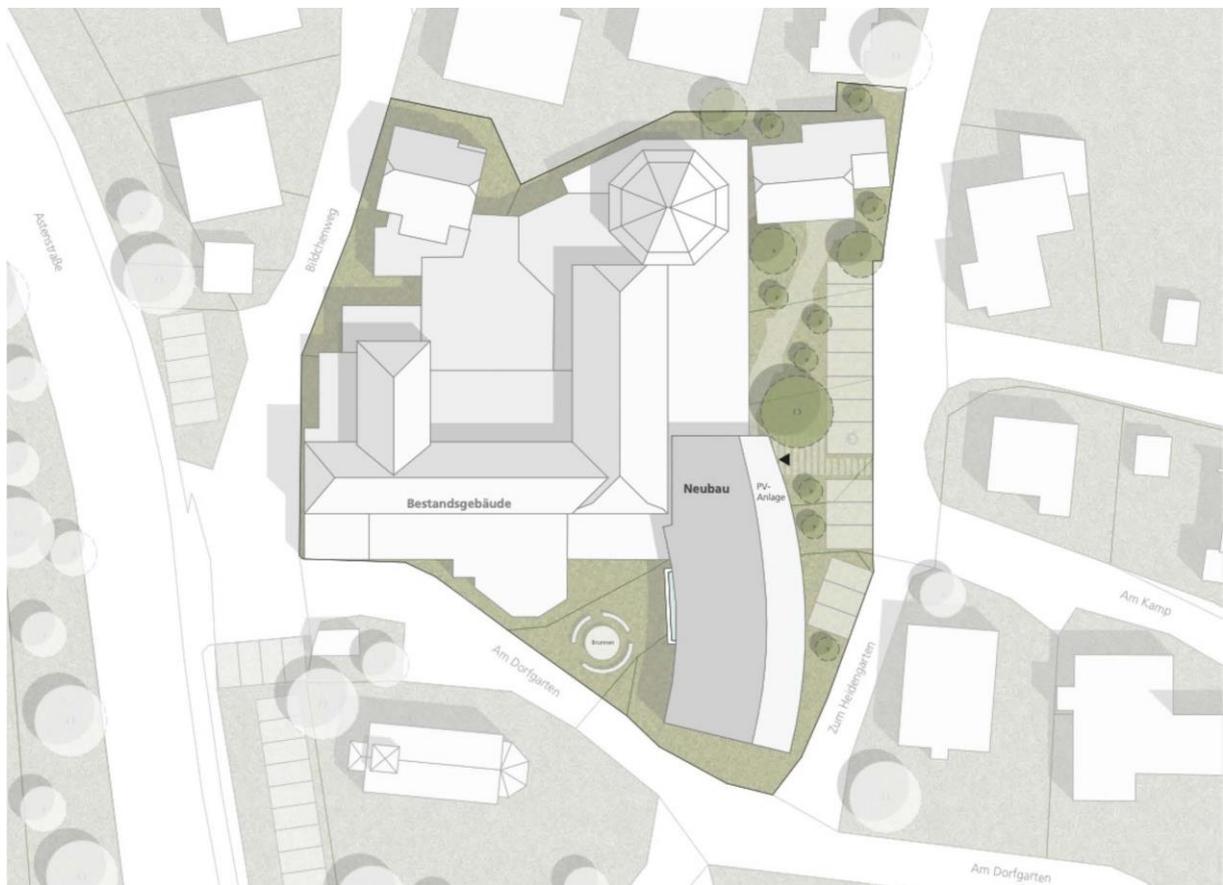


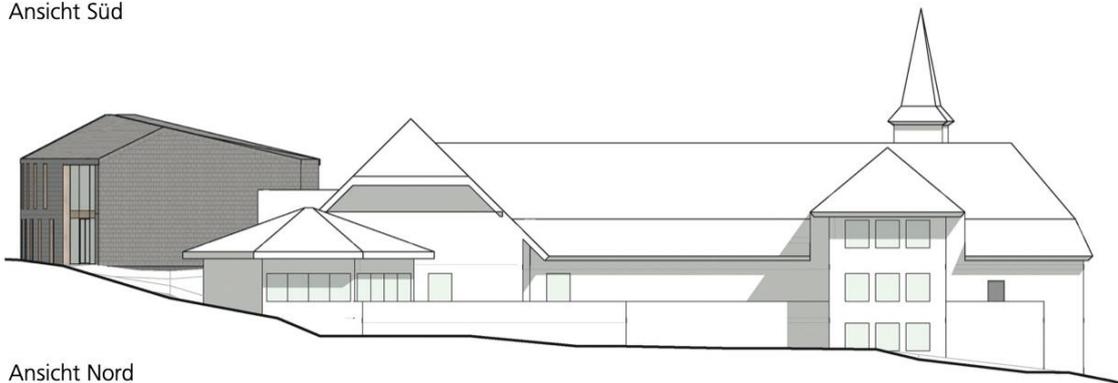
Abbildung 6: Lageplan zur Erweiterung des Berghotel Astenkronen (ohne Maßstab), Quelle: bhp architekten / Stand: 18.01.2022

Mit der Ausbildung eines asymmetrischen Satteldachs in flacher Neigung nimmt der Neubau Bezug auf die in Altastenberg überwiegend vorherrschenden Dachformen und übersetzt diese gleichzeitig in eine moderne Formensprache. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung parallel zum Höhenverlauf des Geländes bildet der neue Gebäudeteil nach Osten hin zwei sowie nach Westen hin drei Fassadengeschosse aus, der aufgrund der insgesamt flachen Dachneigung jedoch mit seinem First nicht den heutigen Gebäudebestand übersteigt (siehe Abbildung 7). Die Fassaden und

Dacheindeckung sollen dabei mit den regionaltypischen Materialien Holz und Schiefer ausgebildet werden, sodass der vorherrschende ablesbare Gestaltungszusammenhang fortgeführt wird.



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Abbildung 7: Süd- und Nord-Ansichten zur Erweiterung des Berghotel Astenkrone (ohne Maßstab), Quelle: bhp architekten / Stand: 18.01.2022

Der Erweiterungsbau soll insgesamt 10 neue Hotelzimmer sowie einen weiträumigen Wellnessbereich mit einem sog. Infinity-Pool auf den nach Westen hin orientierten Balkonen umfassen. Insgesamt wird das Romantik Berghotel Astenkrone somit zukünftig 50 Zimmer und Apartments beherbergen. Während im Untergeschoss ein Anschluss an den heutigen Gebäudebestand vorgesehen ist, soll zudem ein neuer Eingangsbereich zur Straße Zum Heidegarten entstehen. Entlang der Straße sollen darüber hinaus 7 neue Stellplätze angeordnet werden, sodass zusammen mit den bestehenden 29 Stellplätzen nun insgesamt 36 Stellplätze angeboten werden können.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ soll für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und somit der in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzte Gebietstyp übernommen werden. Während das bisher geltende Planungsrecht allerdings Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als ausnahmsweise zulässig anerkennt (siehe Kapitel 5.4), sollen mit vorliegender Änderung Beherbergungsbetriebe für allgemein zulässig erklärt werden, womit der heutige Bestand gesichert als auch die geplante Erweiterung der Hotelanlage planungsrechtlich gefasst werden. Die übrigen Einschränkungen zulässiger Nutzungsarten werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 begrenzt. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird entsprechend der jeweils festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (siehe Kapitel 7.3), sodass für Bereiche mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss eine maximale GFZ von 0,7 gilt, für Bereiche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 1,4 sowie Bereiche mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 2,1.

In § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung benannt, die für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 sowie bei einer GFZ von 1,2 liegen. Die mit vorliegender Änderung getroffenen Festsetzungen überschreiten diese Orientierungswerte zum Teil erheblich. Bis zur Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2021 waren die in § 17 BauNVO vorgegeben Obergrenzen noch als absolut anzusehen, deren Überschreitung nur in Ausnahmefällen unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich und durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen waren. Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes sah der Gesetzgeber eine Neuregelung des § 17 BauNVO vor, mit der die bisherigen Obergrenzen in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert wurden und eine Ausgleichspflicht entfiel. Somit wurde den Kommunen insbesondere in Bezug auf Innenentwicklungsmaßnahmen ein

größerer Spielraum hinsichtlich der Festsetzung maximaler Grund- und Geschossflächenzahlen gegeben, worauf an dieser Stelle zurückgegriffen werden soll.

Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Werte ist allerdings nach wie vor abwägungsrelevant und darf nicht unter Aufgabe gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen oder städtebauliche Missstände erzeugen.

Im vorliegenden Fall ist hierzu festzustellen, dass die bestehende Situation heute auf dem Hotelgrundstück bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und mit vorliegender Planung grundsätzlich keine neue Situation geschaffen wird. Auch in Bezug auf die Geschossflächenzahl wird mit dem maximal festgesetzten Wert von 2,1 lediglich die Bestandssituation vor Ort gesichert. Mit der geplanten Erweiterungsfläche im südöstlichen Anschluss werden zwar neue Grundstücksbereiche einem höheren Ausnutzungsgrad in Bezug auf GRZ und GFZ zugeführt, allerdings sind mit der Inanspruchnahme eines Teilbereichs der Straße Am Kamp bereits Teilflächen vollständig versiegelt, die zukünftig sogar zum Teil entsiegelt werden sollen. Die für den geplanten Erweiterungsbau vorgesehen GFZ von maximal 1,4 überschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO dagegen nur geringfügig und ist in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und der maximalen Zahl zulässiger Vollgeschosse zu sehen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ werden in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Höhen baulicher Anlagen keine bestehenden städtebauliche Missstände legitimiert bzw. erzeugt, noch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten werden und somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung als auch der Brandschutz sichergestellt werden kann.

An dieser Stelle ist auch festzuhalten, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um keine alltägliche Situation in beliebiger örtlicher Lage handelt. Die städtebauliche Situation um das Berghotel Astenkrone ist seit dem 19. Jahrhundert historisch gewachsen und in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen heute ortsbildprägend und als erhaltenswert einzuordnen. Die geplante Erweiterung über eine moderne Formensprache und der Neuinterpretation traditioneller Bauweisen stellt einen bewussten Kontrast zum heutigen historischen Bestand dar und setzt diesen neu in Szene. Um eine positive Entwicklung des Tourismus voranzubringen und um konkurrenzfähig zu bleiben, ist es erforderlich, die Qualität der bestehenden Beherbergungsbetriebe und insbesondere auch des in Rede stehenden Hotels weiter anzuheben und deren Ausbau und die Erweiterungsmöglichkeiten zu fördern. Die vorliegende Planung mit den geplanten Festsetzungen trägt somit zur Sicherung des Betriebsstandortes bei und dient zur Erhaltung und Förderung der regionalen Wirtschaftskraft in Winterberg.

#### Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Baugrenzen werden weitestgehend so festgesetzt, dass der derzeitige Gebäudebestand gefasst und damit planungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus wird ein Baufenster in Richtung Süden, auf die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche erweitert, um die geplante Erweiterung des Hotelgebäudes zu ermöglichen.

Das geplante Bauvorhaben sowie die Bestandsgebäude werden entsprechend ihrer Gebäudegrundrisse eng gefasst. Lediglich östlich angrenzend zum Nord-Süd ausgerichteten Bestandsgebäude beinhaltet die überbaubare Grundstücksfläche einen etwas größeren Spielraum, um die hier befindlichen Saunen als bauliche Anlagen entsprechend zu fassen. Aufgrund der hierdurch

jedoch im Großen und Ganzen klar definierten Baufelder wird die Anordnung der Baukörper eindeutig vorgegeben, wodurch auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann. Wird keine Bauweise festgesetzt, können Vorhaben sowohl in offener Bauweise (mit Grenzabstand) als auch in geschlossener Bauweise (grenzständig) errichtet werden. Durch die bauplanungsrechtliche Zurückhaltung bezüglich der Bauweise entsteht somit eine höhere Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Ausnutzung des Baugrundstücks.

Um das heutige Erscheinungsbild der Bestandsgebäude mit zum Teil hervorspringenden Gesimsen oder Fußwalmen zu sichern, können im festgesetzten WA1-Gebiet die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Dachvorsprünge o. ä. um bis zu 1,00 m überschritten werden. Bei Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen mit einer Straßenbegrenzungslinie ist ein Hineinragen untergeordneter Bauteile, Dachvorsprünge o. ä. in die öffentliche Straßenverkehrsfläche bei Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m, gemessen ab Oberkante Asphaltdecke, zulässig.

Aufgrund der vorhandenen Topographie innerhalb des Plangebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zudem soll der unterirdisch gelegene Verbindungsgang zwischen dem nordöstlichen Appartementhaus und dem Hauptgebäude des Hotels planungsrechtlich berücksichtigt werden. Daher sind Gebäudeteile, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7.3 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen**

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet.

Die Festsetzungen zu der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgen im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes entsprechend der Bestandssituation. So wird für den Gebäudeteil des Hauptgebäudes mit einer von Ost nach West ausgerichtete Firstrichtung eine maximale 3-Geschossigkeit festgesetzt. Für den Gebäudeteil mit einer von Nord nach Süd ausgerichteten Firstrichtung erfolgt die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen. Gemäß § 2 (5) BauO NRW sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Aufgrund des im Plangebiet in Richtung Osten stark ansteigenden Geländes gilt somit das unterste, in den Hang gebaute Geschoss nicht als Vollgeschoss. Dies gilt auch für den geplanten Anbau, der nach Osten hin zwei sowie nach Westen hin drei Fassadengeschosse ausbildet, jedoch insgesamt nur zwei Vollgeschosse aufweist.

Für den bestehenden Empfangsbereich an der Südseite des Hotels sowie für den bestehenden Wellnessbereich mit Poolhaus an der Nordseite des Hotels wird maximal ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Für die beiden Appartementhäuser am Bildchenweg sowie an der Straße Zum Heidegarten werden ebenfalls maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Im derzeit bestehenden Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung einer bergseitigen Traufhöhe in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung geregelt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die jeweiligen Höhen der baulichen Anlagen faktisch über die Festsetzung absoluter Höhen in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN) angegeben, womit diese in Bezug auf die topografischen Verhältnisse eindeutig bestimmbar sowie besser nachvollziehbar werden. Neben den Traufhöhen werden auch die maximal

zulässigen Firsthöhen im Plangebiet festgesetzt, sodass die maximal möglichen Gebäudehöhen für die Hauptgebäude klar vorgegeben werden. Dabei soll einerseits der Gebäudebestand in seiner heutigen Höhenabwicklung und andererseits das geplante Neubauvorhaben gefasst werden. Lediglich für die festgesetzten Bereiche mit maximal zulässigen eingeschossigen Gebäuden erfolgt keine konkretisierende Höhenbegrenzung, da diese gegenüber den Hauptgebäuden eine untergeordnete Relevanz einnehmen.

Dementsprechend wird für den bestehenden Gebäudeteil im Westen eine maximale Traufhöhe von 773,0 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 778,5 m ü. NHN festgesetzt, was vom angrenzenden Bildchenweg aus in etwa einer Traufhöhe von 8,0 m sowie einer Firsthöhe von rd. 13,5 m entspricht. Der hieran östlich angrenzende Bestand in Nord-Süd-Ausrichtung wird über eine Traufhöhe von maximal 774,0 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 781,0 m ü. NHN festgesetzt. Von der Straße Zum Heidegarten aus gesehen liegt die Traufhöhe somit ungefähr auf Straßenniveau, während die maximale Firsthöhe rd. 6,50 m über der Straße festgesetzt wird. Mit einer ebenfalls festgesetzten maximalen Firsthöhe von 781,0 m ü. NHN für den geplanten Anbau wird sichergestellt, dass dieser den heutigen Bestand nicht überschreiten kann. Zudem wird eine maximale Traufhöhe von 778,0 m ü. NHN festgesetzt, was von der Straße Zum Heidegarten aus rd. 4,0 m entspricht, wobei die aufgehende Fassadenhöhe hier bei rd. 5,5 m liegt (der Neubau liegt westlich abgerückt von der Straße und somit rd. 1,5 m tiefer).

Darüber hinaus sieht der Vorentwurf des Bebauungsplanes für den geplanten Neubau die Möglichkeit zur Errichtung eines Flachdachs vor. Hierdurch kann eine niedrigere Gesamthöhe des Gebäudes erreicht und bei einer Dachbegrünung zudem bergseitig ein verbessertes Erscheinungsbild erzeugt werden. Die maximale Gebäudehöhe für ein Gebäude mit Flachdach wird auf 780,0 m ü. NHN festgesetzt, was von der Straße Zum Heidegarten aus rd. 5,5 m entspricht (die aufgehende Fassadenhöhe liegt hier bei rd. 7,0 m). Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt dabei auch einen Konstruktionsspielraum zur Ausbildung einer entsprechenden Attika. Über eine Anpflanzungsfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird zudem eine Begrünung des Flachdaches sichergestellt. Für das weitere Verfahren steht eine Entscheidung über die möglichen Dachformen für den geplanten Neubau noch aus.

Die beiden nördlich gelegenen Appartementshäuser werden ebenfalls entsprechend der heutigen Situation gefasst, sodass für das westlich gelegene Gebäude eine maximale Traufhöhe von 773,0 m ü. NHN (rd. 5,5 m) sowie eine maximale Firsthöhe von 778,5 m ü. NHN (rd. 11,0 m) und für das östliche Gebäude eine maximale Traufhöhe von 778,5 m ü. NHN (rd. 3,5 m) sowie eine maximale Firsthöhe von 784,0 m ü. NHN (rd. 9,0 m) festgesetzt wird.

Für die Bestandsbebauung ist darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m zulässig (WA1), um somit vorhandene Nebengiebel und sonstige Dachaufbauten planungsrechtlich zu berücksichtigen. Für den geplanten Anbau wird bewusst keine Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht, um somit eine über die geplante Gebäudehöhe hinausgehende Höhenwirkung zu vermeiden (WA2).

## 7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Mit der Definition einer Fläche für Tiefgaragen wird der heutige Bestand mit der Erschließung über den Bildchenweg in seiner heutigen Ausdehnung gefasst. Da sich über der Tiefgarage zudem

Fläche der Außengastronomie befinden und hier eine sich ausschließende Wirkung verhindert werden soll, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen auch Neben- und Grünanlagen sowie Bereiche für die Außengastronomie zulässig sind.

Darüber hinaus soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen und dem Betrieb des Hotels zugehörigen Nebenanlagen ermöglicht werden. Daher sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Am Kamp wird im Zuge der Planung auf dem Abschnitt zwischen der Straße Am Dorfgarten und der Straße Zum Heidegarten entwidmet. Dies ist aufgrund der geplanten Erweiterung des Hotels in Richtung Süden und somit über die Verkehrsfläche erforderlich. Ein Verzicht auf einen Teilabschnitt der Gemeindestraße kann aus örtlicher Sicht erfolgen, da der Abschnitt heute lediglich eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung aufweist und die Verkehrsbeziehungen auch über die südlich verlaufende Straße Am Dorfgarten abgewickelt werden können. Somit hat eine Entwidmung des Straßenabschnittes Am Kamp innerhalb des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf den örtlichen Verkehrsfluss.

Um die aufgrund der Planung veränderten Verkehrsbeziehungen planungsrechtlich abzubilden, setzt der Bebauungsplan die Straße Zum Heidegarten sowie die Straße Am Dorfgarten und insbesondere den südöstlichen Kreuzungsbereich beider Straßen als öffentliche Verkehrsflächen fest, der heute noch nicht durch den bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckt ist.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen**

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung der stadtgestalterischen Wirkung im Plangebiet.

### Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Das bestehende Planungsrecht setzt für die heute vorhandenen Gebäude die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern fest, tatsächlich sind die bestehenden Hauptgebäude im Plangebiet allerdings mit Krüppelwalmdächern ausgeführt (siehe Kapitel 4 bzw. 5.4). Das Krüppelwalmdach stellt eine Kombination aus Satteldach und Walmdach dar. Entsprechend der bestehenden Festsetzungen wird mit vorliegender Änderung für den Bestand als Dachform weiterhin das Satteldach festgesetzt. Zur Klarstellung sind für den Bestand allerdings Krüppelwalmdächer als Unterart des Satteldachs zulässig. Die Dachneigungen der Bestandsgebäude weisen heute rd. 49° auf, sodass hier die bestehende Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden kann.

Für den geplanten Anbau ist derzeit ein flach geneigtes und asymmetrisch ausgebildetes Satteldach vorgesehen (siehe Kapitel 6). Um jedoch auch eine Variante als Flachdach zu ermöglichen, wird für den WA2-Bereich als Dachform neben dem Satteldach auch das Flachdach festgesetzt.

Die zusätzliche Festsetzung einer Dachneigung wird an dieser Stelle als nicht erforderlich angesehen, da über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe in diesem Bereich bereits ausreichende Vorgaben zur Ausbildung einer Dachneigung getätigt werden (siehe auch Kapitel 7.3).

Die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung beziehen sich jeweils auf die im Plangebiet befindlichen Hauptgebäude, sodass für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben) sowie für Nebenanlagen auch abweichende Dachformen zulässig sind. Zudem werden für die Bereiche mit eingeschossigen Gebäudeteilen keine Dachformen vorgegeben (Empfangsbereich mit Flachdach, Pavillon mit Kegeldach).

#### Dacheindeckung und -farbe der Hauptgebäude

Entsprechend der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan und der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sind die Dächer ausschließlich aus Naturschiefer im Originalfarbton oder aus Kunstschiefer (z.B. Faserzementplatten, Ton oder Beton) in den Farbtönen grau oder schwarz auszuführen. Somit wird das heutige Erscheinungsbild im Plangebiet gesichert und auf den geplanten Neubau übertragen.

#### Dachaufbauten und -einschnitte

Auch in Bezug auf Dachaufbauten wird die bestehende örtliche Gestaltungsatzung mit der vorliegenden Änderung im Grundsatz übernommen und somit das bestehende Erscheinungsbild gesichert. So sind Dachgauben in der Summe ihrer Einzellängen nur bis zu 50% der Trauflänge je Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang einhalten.

Zudem wird festgesetzt, dass bei Krüppelwalmdächern an den Gebäude-Kopfseiten ab einer Trauflänge des Schopfes von 5,00 m eine Dachgaube oder ein Dacheinschnitt zulässig ist. Über diesen Zusatz wird der heutige Bestand gesichert, der über die bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan nicht abgedeckt war.

#### Fassadenmaterial- und Farbe

Ebenso werden für das zu verwendende Fassadenmaterial- und die Farben die Festsetzungen aus der bestehenden örtlichen Gestaltungsatzung im Grundsatz übernommen.

Für die Außenwände sind somit folgende Materialien zulässig:

- Schwarz-weißes, stehendes Fachwerk
- Naturfarbene oder schwarze Naturholzverschalung
- Naturschiefer im Originalfarbton oder Kunstschiefer in den Farbtönen grau oder schwarz
- Weißer Putz
- Weiße, glatte, unpolierte, unglasierte Kunststeine

Metallfarbene Eloxierungen an Fenstern, Türen und Attikabändern sind unzulässig.

Für Giebeldreiecke sieht der heute rechtswirksame Bebauungsplan vor, diese mit schwarz-weißem, stehendem Fachwerk zu versehen oder zu verschiefern. Dies soll für den Bestand im festgesetzten WA1-Gebiet auch entsprechend übernommen werden. Aufgrund der vorgesehenen flachen Dachneigung für den geplanten Anbau sind hier faktisch keine großflächigen zusammenhängenden Giebeldreiecke möglich, die eine eigenständige gestalterische Wirkung entfalten können. Vor diesem Hintergrund sollen für das festgesetzte WA2-Gebiet für die Giebelflächen zudem naturfarbene Naturholzverschalungen zulässig sein, sodass für die Giebeldreiecke zusammenhängende Gestaltungskonzepte in Verbindung mit den Fassaden der darunter liegenden Geschosse möglich sind.

### Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Bestandsgebäude wird im Zuge der Planung entsprechend der tatsächlichen Ausführung der Gebäude festgesetzt. Damit sich der geplante Anbau an den Bestand anpasst, wird für den Bereich eine Firstrichtung von Norden nach Süden vorgegeben. Die Firstrichtung kann sich entsprechend der Ausbildung des Gebäudes orientieren, sodass ebenfalls eine geschwungene Form des Baukörpers und damit auch des Daches ermöglicht werden.

### Einfriedigungen

Die bisher im Ursprungsplan getroffene Bauvorschrift zu Einfriedigungen aus tiefbraunen Holzriegeln und Rundholzpfosten soll mit der vorliegenden Änderung nicht übernommen werden, da sich diese heute nicht mehr als zeitgemäß darstellt. Vielmehr sollen in Bezug auf Einfriedigungen dem Hotelbetrieb die Möglichkeiten zur Umsetzung eigenen Gestaltungskonzeptes eingeräumt werden, welches das zukünftige Erscheinungsbild des Hotels berücksichtigt.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der geplanten Erweiterung des Hotelstandorts ist eine Überbauung der heute südlich an das Hotel angrenzenden Straße Am Kamp vorgesehen. Dies bedingt, dass die heute dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend verlegt werden müssen. Eine erste Prüfung der Stadtwerke hat ergeben, dass eine entsprechende Änderung möglich ist. Weitergehende Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Im Folgenden wird die grundsätzliche Ver- und Entsorgungssituation dargestellt:

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Nutzung des Hotels geprägt. Die zukünftige weitere Nutzung des Hotelstandortes führt zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort. Ggf. ist für den geplanten Neubau eine Neuverlegung der Hausanschlüsse an die Versorgungsleitungen erforderlich.

### Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Hotelbetrieb leitet heute das auf dem Betriebsgelände anfallende Schmutz- und Regenwasser in den im Bildchenweg gelegenen Mischwasserkanal. Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, entfällt das Erfordernis der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein örtliches Gewässer. Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan bereits gemäß der gegenwärtigen Nutzung als Hotelstandort berücksichtigt. Durch die Bauleitplanung und die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur. Ggf. ist für den geplanten Neubau eine Neuverlegung der Hausanschlüsse an die bestehende Kanalisation erforderlich.

#### Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

## 9 Belange der Umwelt

### 9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist derzeit bereits vollständig mit den Gebäuden und Nebenanlagen des Hotels überbaut. Auf der Erweiterungsfläche südlich der Straße Am Kamp befand sich bis zuletzt ein Wohngebäude, heute wird die Fläche als geschotterte Stellplatzfläche genutzt. Das Plangebiet selbst stellt keinen naturnahen Erholungsraum dar, dient allerdings der Beherbergung von Hotelgästen, die dort Übernachten um den nahegelegenen Naturerholungsraum zu erfahren.	Infolge der Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende Nutzungsart nicht verändert, sondern lediglich erweitert. Die Flächen werden aktuell bereits von dem Hotelbetrieb genutzt und sollen zukünftig auch weiterhin diesem Nutzungszweck dienen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzung an dem Standort langfristig gesichert. Der vorhandene Hotelbetrieb fügt sich in Bezug auf sein Emissionsverhalten bereits verträglich in das ansonsten wohngenutzte Umfeld ein. Mit der geplanten Erweiterung ist nicht mit wesentlich höheren Emissionen durch den Hotelbetrieb zu rechnen. Die zusätzlich geplanten sieben Stellplätze im Bereich der Straße Zum

		Heidegarten führen nicht zu einer nennenswerten Mehrbelastung im angrenzenden Umfeld. Somit sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	<p>Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Randbereichen sind Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind.</p> <p>Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.</p>	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 9.3).
Naturraum und Landschaft	Westlich des Plangebietes befinden sich in rd. 30 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Westfalenhang (LSG-4816-0021) sowie das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“.	Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	<p>Das rd. 0,49 ha große Plangebiet ist derzeit bereits vollständig mit den Gebäuden und Nebenanlagen des Hotels überbaut. Auf der Erweiterungsfläche südlich der Straße Am Kamp befand sich bis zuletzt ein Wohngebäude, heute wird die Fläche als geschotterte Stellplatzfläche genutzt.</p> <p>Bislang gibt es keine Kenntnisse über Altlasten in dem Plangebiet.</p>	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Hotelbetriebes ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Änderungsbereich auf 0,7 begrenzt. Dennoch entspricht die Planung der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

		Der vorhandene Standort des Hotels kann und soll erhalten bleiben, wodurch eine Neuinanspruchnahme höherwertiger Flächen vermieden werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Stadtrandklima“ zuzuordnen. Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine mäßige thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von >29 bis 35 °C. Altastenberg befindet sich in einem Bereich ohne nächtliche Überwärmung ( $T \leq 17 \text{ °C}$ ), was an einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom von >2700 m <sup>3</sup> /s liegt. Altastenberg befindet sich somit in einem Kaltlufteinwirkungsbereich. In der Gesamtbetrachtung wird dem Bereich eine sehr günstige thermische Situation zugewiesen.	Da eine ergänzende Bebauung mit räumlich begrenztem Ausmaß geplant ist, wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich nicht spürbar verändern.
Kultur- und Sachgüter	Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich befindet sich, getrennt durch die Straße Am Dorfgarten, die römisch-katholische Pfarrkirche St. Erasmus, die unter Denkmalschutz steht. Unterhalb der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich heute der aus Bruchstein angefertigte Dorfbrunnen, welcher allerdings nicht in der Liste der Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen ist.	Mit dem geplanten Anbau soll in Verbindung mit dem Hotelbestand und der Pfarrkirche St. Erasmus eine neue Platzsituation ausgebildet werden, die die diagonal verlaufende Straße Am Dorfgraben einbindet und zugleich einen neu arrangierten Standort für den Dorfbrunnen bietet. Mit der Planung wird ein städtebauliches stimmiges Gesamterscheinungsbild geschaffen, welches das vorhandene Denkmal als auch den Dorfbrunnen mit einbindet. Über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für den geplanten Anbau wird die Höhenentwicklung im Verhältnis zu den bestehenden

		<p>Hotelgebäuden sowie der Pfarrkirche begrenzt, sodass die Wahrnehmbarkeit der Kirche erhalten bleibt. Zwar werden durch den Neubau die Blickbeziehungen von Osten auf das Baudenkmal eingeschränkt, von der Astenstraße aus bleiben diese allerdings vollständig erhalten und werden durch die städtebauliche Einbindung zusätzlich unterstützt.</p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

## 9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um den heute bereits bestehenden Hotelstandort sowie die Straße Am Kamp und die südlich angrenzende Erweiterungsfläche, die heute als geschotterte Stellplatzfläche genutzt wird. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, an den Randbereichen sind Einzelbäume und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Höhlenbäume“ und „Gebäude“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüschen, Hecken“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 4816) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 19 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten die Bäume in den Randbereichen auf dem heutigen Hotelgrundstück einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen. Zusätzlich besteht mit den Gebäuden im Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Arten.

Unmittelbar westlich der Astenstraße grenzt das FFH-Gebiet „Bergwiesen bei Winterberg“ an, welches aufgrund seiner Größe und der typischen Artenausstattung eine herausragende Bedeutung

für NRW darstellt. Darüber hinaus befindet sich in dem Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Westfaltenhang“ sowie das Naturschutzgebiet „Brandtenburg“. Zudem befinden sich westlich der Astenstraße u.a. die geschützten Biotope BT-4816-0416-2004 „Borstgrasrasen“ sowie BT-4816-0065-2011 „Berg-Mähwiesen“. Mit der vorliegenden Planung werden die oben genannten schutzwürdigen Gebiete nicht berührt, sodass sich im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet weiträumige Brut- und Nahrungshabitate befinden.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Rodung von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) unbedenklich. Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt bereits auf einen intensiven anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt. Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

Bielefeld / Winterberg, Mai 2022

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de