



STADT WINTERBERG

**Winterberg
BEBAUUNGSPLAN NR. 12a
„Kurpark“**

6. Änderung

BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

März 2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalte der Planänderung	4
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	5
7.1	Umweltbericht	5
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
7.3	FFH-Verträglichkeitsprognose	6
7.4	Artenschutz	6
8.	Immissionsschutz	7
9.	Belange der Nachbargemeinden	7
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	7
11.	Hinweise	7
11.1	Schutz des Mutterbodens	7
11.2	Altlasten und Kampfmittel	8
11.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8

1. Planungsanlass und Ziele

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark Winterberg“ beschlossen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes „Oversum Vital Resort Winterberg“ geschaffen. Im Rahmen dieser Änderung wurde im Bebauungsplan auch eine sogen. Ausstellungsfläche ausgewiesen, auf der u.a. das Festzelt für das jährlich stattfindende Schützenfest aufgestellt werden kann.

Im Zuge der Entwicklung des Oversum Vital Resort Winterberg wurde sowohl im Rahmen der Strategiebeschlüsse im Jahre 2005 als auch in den Investorengesprächen bis zum heutigen Zeitpunkt immer das Ziel verfolgt, in den Wintermonaten „Eislaufen im Freien“ vor dem Oversum als Ersatz für die ehem. Eissporthalle anzubieten.

Nach aktuellen Planungen und Gesprächen wird beabsichtigt, eine temporäre Eislauffläche im Bereich der ausgewiesenen Ausstellungsfläche vor dem Oversum zu errichten. Neben der Nutzung in den Wintermonaten als Eislauffläche soll die Ausstellungsfläche ganzjährig für Sport- und Freizeitaktivitäten sowie temporäre Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Die Errichtung einer temporären Eislauffläche mit den zugehörigen Technikeinrichtungen und Unterstellmöglichkeiten ist jedoch von den gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Kurpark“ nicht gedeckt, so dass für eine Realisierung des Projektes eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ (5. Änderung) liegt am nordöstlichen Rand der Altstadt Winterbergs.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes. Sie umfasst die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünfläche – Teilfläche 2 südwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie einen Teil der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Kurpark“. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von 3.450 m².

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt den Änderungsbereich als Sondergebiete SO1 „Beherbergung und Ferienwohnen“ und SO3 „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

3.2 Bebauungsplan

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ ist seit dem 19.03.2010 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet „Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt. Darüber hinaus sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, unterteilt in Teilfläche A bis C, private Grünflächen mit den Teilflächen 1 bis 3, der Kurpark als öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche des Parkplatzes festgesetzt. Innerhalb der genannten Teilflächen sind unterschiedliche Nutzungen und Nebenanlagen zulässig.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kurpark“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 09.02.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt und die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB erfüllt sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Inhalte der Planänderung

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche“ (Teilfläche 2) und ein 10 m breiter Streifen der unmittelbar westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ werden als „Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind zulässig:

- Fläche für Veranstaltungen für die Allgemeinheit (max. 2.000 m²) mit einer Befestigung durch Schotterrassen oder Rasengitterpflaster (z.B. Schützenfest);
- Fläche von max. 600 m² für ganzjährige Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Eislauffläche während der Wintermonate, Freiluftschachspiel, u.ä.) mit den für den Betrieb erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Banden, Beleuchtung u.ä.); die Fläche ist mit versickerungsfähigem Material auszuführen;
- Gebäude (max. 130 m² Grundfläche) für technische Einrichtungen und Unterstellmöglichkeiten von Gerätschaften für die Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Kältetechnik für die Eislauffläche, Lagermöglichkeiten, Zubehör für die Eislauffläche u.ä.) sowie Kiosk incl. Schlittschuhverleih.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Regenwasserbeseitigung dienen sind generell zulässig.

Die bisherige Grünfläche – Teilfläche 2 – entfällt.

Im Übrigen gelten für den Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen der seit dem 19.03.2010 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsinfrastruktur und die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Kurpark“ abschließend geregelt worden.

Entsprechend dieser Regelungen ist vorgesehen, das im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a anfallende Niederschlagswasser vor Ort mit einem Mulden-Rigolen-System zu versickern. Es handelt sich hierbei um unbelastetes Niederschlagswasser. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat ergeben, dass dieser schwach durchlässig bis gering durchlässig ist. Das Speichervolumen der Mulden-Rigolen ist bereits im Rahmen der Realisierung des „Kurparkprojektes“ bemessen worden.

Es ergeben sich durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen hinsichtlich der Versorgung mit Wasser / Löschwasser, Strom und Gas und der Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Es ist zu prüfen, ob durch die mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kurpark“ verfolgten Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

anstelle einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche“ ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird.

Der von der Überplanung betroffene Teil der öffentlichen Grünfläche „Kurpark“ hat lediglich eine Flächengröße von rd. 500 m².

Innerhalb der zu überplanenden privaten Grünfläche - Teilfläche 2 - dürfen gem. textlicher Festsetzungen der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ max. 35 % für Wege, Treppen etc. versiegelt werden. Die verbleibende Fläche ist zur Anlage einer Ausstellungsfläche aus Schotterrasen oder Rasengitterpflaster vorgesehen. Insgesamt ist festzustellen, dass die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzten zulässigen Nutzungen eine eher geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die mit dem vorliegenden Änderungsverfahren verfolgten und in Kap. 5 beschriebenen Festsetzungen erlauben ebenfalls eine mehr oder weniger intensive Befestigung von Flächen. Lediglich ein Flächenanteil von 720 m² des Änderungsbereiches ist nicht durch textliche Festsetzungen reglementiert. Für diese Flächen kann von einer wie auch immer gearteten gärtnerischen Gestaltung ausgegangen werden, auch ohne dass diese explizit festgesetzt wird.

Dieser Vergleich zwischen bereits zulässigen und künftig geplanten Nutzungen zeigt, dass sowohl hinsichtlich der beanspruchten Flächengrößen als auch ihrer ökologischen Wertigkeiten lediglich marginale Unterschiede bestehen, die nicht als erheblich einzustufen sind. Es liegt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft oder das Landschaftsbild vor, welcher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen wäre.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

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

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

Zwischen Änderungsbereich und FFH-Gebiet liegen der Kurpark und das Oversum mit seinen Außenanlagen. Weder die wertgebenden Laubwaldbestände noch die Fließgewässer sind von der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen direkt oder indirekt betroffen. Aufgrund der Art des Projekts und seiner räumlichen Lage sind somit keinerlei negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2007 wurden europarechtliche Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Danach sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen.

In § 44 BNatSchG werden die sogenannten Zugriffsverbote geregelt, das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Interesse einer pragmatischen Handhabung dieses äußerst komplexen Themas in der Planungspraxis hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind, die sogenannten planungsrelevanten Arten.

Der Änderungsbereich ist durch den Abriss des ehem. Kurmittelhauses und die Bauarbeiten zur Errichtung des Oversums vollständig verändert worden. Es finden sich hier keinerlei Biotopstrukturen, die als Lebensstätte für planungsrelevante Tierarten geeignet wären. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Kurpark“ nicht zu erwarten.

8. Immissionsschutz

Durch das Büro Dr. Leßmann, Dortmund, ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Dabei wurde anhand schalltechnischer Berechnungen ermittelt und beurteilt, welche Geräuschimmissionen durch eine Eislauffläche in den Wintermonaten auf die nächst benachbarten Immissionsorte (Wohnhäuser an der sogen. Kurpromenade) einwirken werden.

Die Immissionsprognose kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßgaben die geltenden Immissionswerte eingehalten werden. Die Umsetzung und Festschreibung der einzuhaltenden Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kurpark“ nicht berührt.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kurpark“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

11. Hinweise

11.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

11.2 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises enthält keine Hinweise auf Belastungen des Änderungsbereichs, auch liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

11.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Winterberg, im März 2012
Im Auftrag