



STADT WINTERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SKI-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSGEBIET HERRLOH/BREMBERG“

15. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass und Ziele	Seite 3
2. Verfahren	Seite 3
3. Lage des Plangebietes	Seite 3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	Seite 4
4.1 Regionalplan / Landesplanerische Anpassung	Seite 4
4.2 Flächennutzungsplan	Seite 4
4.3 Bebauungsplan	Seite 4
4.4 Landschaftsplan	Seite 4
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich	Seite 4
5.1 Planungskonzept	Seite 4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 6
6. Infrastruktur	Seite 6
6.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 6
6.2 Sonstige Infrastruktur	Seite 6
7. Finanzielle Auswirkungen der Planung	Seite 7
8. Immissions-/Emissionsschutz	Seite 7
8.1 Immissionen	Seite 7
8.2 Emissionen – Schall	Seite 7
9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	Seite 7
9.1 Altlasten und Kampfmittel	Seite 7
9.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	Seite 8
9.3 Schutz des Mutterbodens	Seite 8
10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Seite 8
10.1 Umweltbericht	Seite 8
10.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	Seite 8
10.3 Artenschutz	Seite 9
11. Verfahrensstand	Seite 9

1. Anlass und Ziele

Die Stadt Winterberg, zum Regierungsbezirk Arnsberg des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) gehörig, liegt im südlichen Teil des Hochsauerlandkreises.

Sie weist mit einer mittleren Höhenlage von 800 m.ü.NN extreme klimatische Verhältnisse innerhalb von NRW auf. Hiermit verbunden sind teilweise lange Winterperioden. Dies hat Winterberg zu einem Freizeit- und Erholungsschwerpunkt werden lassen.

So wurde in den letzten Jahren, nachdem zunächst mit Anschubinvestitionen des Landes NRW erste Projekte der „Wintersportarena Sauerland / Siegerland-Wittgenstein“ umgesetzt worden sind, durch zahlreiche private Folgeinvestitionen das Skigebiet Winterberg erheblich ausgebaut und erweitert. Der Ausbau der maschinellen Beschneigung und die Modernisierung der Liftanlagen (Schlepplifte wurden durch Sessellifte ersetzt) sind hier ebenso zu nennen, wie das erweiterte Serviceangebot (Skiverleih, Snowboardverleih, Verleih von Sportgeräten und Zubehör etc.). Ergänzt wird diese Angebotsverbesserung durch die beständige Anpassung des gastronomischen Bereichs an die Ansprüche der Besucher. All dies hat mit dazu beigetragen, die Qualität des Skigebietes Winterberg ständig zu verbessern. Auch hat der Skisport selbst durch ständige Neuentwicklungen im Bereich der Ausrüstung dazu beigetragen, diese Sportart immer beliebter und interessanter werden zu lassen.

Durch die gestiegene Attraktivität sind die Besucherzahlen in den letzten Jahren stetig gestiegen. Um der erhöhten Nachfrage auch im gastronomischen Bereich gerecht zu werden (Ansprüche der Skisportler sind stetig gestiegen, Beachtung hygienischer Vorgaben, Bereitstellung von sanitären Einrichtungen), müssen größere und komfortablere Restaurationseinrichtungen vorgehalten und angeboten werden.

Die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg soll dieser Entwicklung durch eine Vergrößerung der zulässigen Gebäudegröße für den bestehenden Restaurationsbetrieb Rechnung tragen.

2. Verfahren

Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg erfolgt gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht berührt werden.

3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Änderungsplan gekennzeichnet bzw. festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich der B-Planänderung liegt im südlichen Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 21.

Von der 15. B-Planänderung ist aus der Gemarkung Winterberg, Flur 28 das Flurstück Nr. 155 teilweise betroffen.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Regionalplan / Landesplanerische Anpassung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ ist im Regionalplan als Freiraumbereich „E“ (Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen) dargestellt. Nach Ziel 16, Ziffer 3 (Anlagen für den Skisport) sind in diesem Bereich u.a. auch gastronomische Anlagen zulässig.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ und damit auch der Bereich der 15. Änderung des v.g. Bebauungsplanes als Vorrangzone mit der Definition „Konzentrationszone für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen (zulässig sind Anlagen und untergeordnete Gebäude, die dem technischen Ablauf des Wintersports dienen)“ ausgewiesen.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ weist das Plangebiet als Sondergebiet SO¹ gem. § 10 BauNVO aus. Es dient als zentrales Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet vorrangig dem Wintersport im ganzjährigen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Winterberg wurde mit Bekanntmachung vom 15.5.2008 rechtverbindlich. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Planungskonzept

Der im Änderungsbereich vorhandene gastronomische Betrieb stellt wegen seiner unmittelbaren Nähe zu Liftanlagen und Abfahrtshängen sowie zu einem Skiverleih und einem Parkplatz einen zentralen Punkt innerhalb des „Skiliftkarussells Winterberg“ dar.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ sind an zentralen Stellen/Einstiegsstellen im Skigebiet (Schanze, Möppishütte, Großraumparkplatz), an denen sich auch Parkplatzanlagen befinden (Ausnahme: Schanze), überbaubare Grundstücksflächen für Gebäude mit einer Fläche von 450 m² zur Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Im Änderungsbereich befindet sich ebenfalls eine zentrale Einstiegsmöglichkeit in das Skiliftkarussell. Neben einem Parkplatz und einem Skiverleih ist jetzt schon ein gastronomischer Betrieb vorhanden, der aufgrund seiner Zentralität innerhalb des Skiliftkarussells aber nicht mehr in der Lage ist, das vorhandene Gästepotential zu bedienen/versorgen. Aus diesem Grunde soll – wie auch an den übrigen zuvor genannten zentralen Einstiegsmöglichkeiten – auch hier die Möglichkeit geschaffen werden, ein Gebäude mit einer Fläche von max. 450 m² Grundfläche für gastronomische Einrichtungen zu schaffen.

Wie bereits unter Ziffer 1 dargelegt, haben insbesondere die letzten Winter gezeigt, dass eine Erweiterung des gastronomischen Bereichs notwendig ist. Um keine neuen überbaubaren Flächen auszuweisen, verfolgt die Änderungsplanung das Ziel, dass der im Ände-

rungsbereich vorhandene Betrieb (a4) erweitert werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche soll hierzu vergrößert werden.

Die Zulässigkeitsregelungen sollen dergestalt geändert werden, dass im Änderungsbereich zukünftig Schank- und Speisewirtschaften mit einer Fläche von max. 450 m² (bisher: 250 m²) zulässig sind. Sie dürfen ganzjährig bewirtschaftet werden. Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe und Wohnungen –auch für Betriebsinhaber-.

Zusätzlich soll innerhalb der überbaubaren Fläche die Möglichkeit gegeben werden, in einem Nebengebäude mit der maximalen Größe von 60 m² dringend benötigte Abstellräume zu schaffen.

Neben der Ausweisung einer Fläche, in der gastronomische Einrichtungen zulässig sind, wird im nördlichen/nordwestlichen Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung die Sondergebietsnutzung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit den zulässigen Nutzungen nach Ziffer 1 – 3 (Liftanlagen und Bedienungseinrichtungen, Sprung- und Mattenschanzen, Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, für Wartung und Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstiges Zubehör und sonstige Versorgungsgebäude) übernommen und festgesetzt. Damit wird der vorhandene Bestand an Infrastrukturgebäuden des Skigebietes sowie die Durchgängigkeit für Skifahrer in diesem Teilbereich gewährleistet.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ - Sondergebiet SO¹ gem. § 10 BauNVO - gelten folgende Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB -

SO¹ – Sondergebiet 1 (§ 10 BauNVO)

Es dient als zentrales Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet vorrangig dem Wintersport im ganzjährigen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt.

Zulässig sind im Gebiet des B.-Planes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“:

1. Liftanlagen und Bedienungseinrichtungen
2. Sprung- und Mattenschanzen
3. Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, für Wartung und Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstiges Zubehör und sonstige Versorgungsgebäude
4. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet dienen oder im Zusammenhang stehen wie
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - b³ Gebäude mit einer Fläche von max. 450 m² sind zulässig und dürfen ganzjährig bewirtschaftet werden. Des Weiteren zulässig ist ein Gebäude mit Abstellräumen bis zu einer maximalen Größe von 60 m²

Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe und Wohnungen –auch für Betriebsinhaber-

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ einschließlich seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungen und der zugehörigen Gestaltungsvorschriften.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der zumeist sehr großen Grundstücke ist die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) und/oder Geschößflächenzahl (GFZ) nicht sinnvoll. Insoweit wird im Bebauungsplan lediglich die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Gebäude mit Restaurationseinrichtungen mit einer max. Grundfläche von 450 m² sowie ein Nebengebäude mit der max. Größe von 60 m² errichtet werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen erfolgt, neben den angeführten Nutzungs- und Flächenbegrenzungen, eine Begrenzung der Geschosse gem. § 16 – 18 BauNVO:

Z I - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - §§ 16, 17, 18 BauNVO -

WH^t -Wandhöhe, talseitig, max. 4,50 m

WH^b -Wandhöhe, bergseitig, max. 3,50 m

Des Weiteren sind im nördlichen/nordwestlichen Änderungsbereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszulässigkeiten nach den Ziffern 1 – 3 zulässig (Lifтанlagen und Bedienungseinrichtungen, Sprung- und Mattenschanzen, Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, für Wartung und Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstiges Zubehör und sonstige Versorgungsgebäude).

6. Infrastruktur

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Besucherverkehr wird über das bestehende Straßensystem der Winterberg tangierenden Bundes- und Landesstraßen direkt dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet an seinen zentralen Einstiegstellen, ohne die Innenstadt von Winterberg zu belasten, zugeführt.

Für Skifahrer und sonstige Gäste stehen mit dem Großraumparkplatz „Am Bremberg“, Parkmöglichkeiten in der „Remmeswiese“ sowie dem Parkplatz in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs ausreichend Parkmöglichkeiten an den zentralen Einstiegstellen in das Skiliftkarussell Winterberg zur Verfügung.

Der Änderungsbereich ist von der Bundesstraße B 236 über einen befestigten Wirtschaftsweg direkt anfahrbar.

Des Weiteren kann der Lieferverkehr problemlos den Gastronomiebetrieb erreichen.

6.2 Sonstige Infrastruktur

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

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

Die Niederschlagsentwässerung des im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 vorgesehenen Gebäudes wird der Versickerung zugeführt.

Die Abwasserentsorgung – Schmutzwasser – erfolgt, wie schon für die bestehenden Gebäude - mittels Pumpanlage direkt an das zentrale Entwässerungssystem der Stadtwerke Winterberg AöR.

Die Versorgung mit Wasser und Strom im Änderungsgebiet erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt Winterberg konzessioniertes Unternehmen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung sind die Details im Vorfeld eines konkreten Bauvorhabens vorab mit den betroffenen/zuständigen Stellen abzustimmen.

7. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Sämtliche Maßnahmen werden vom privaten Vorhabenträger finanziert.

Die Stadt Winterberg erzielt Erlöse aus Verpachtung von Flächen im Bebauungsplangebiet.

8. Immissions-/ Emissionsschutz

8.1 Immissionen

Immissionen sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen für Besucher und Nutzer des Planbereiches durch Immissionen sind daher ausgeschlossen.

8.2 Emissionen – Schall

Für die Nutzer des Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg sind aus der Änderungsplanung keine neuen bzw. zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen – Schall/Lärm – zu erwarten.

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

9.1 Altlasten und Kampfmittel

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Planbereich keine Eintragungen.

Sollten auf den Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzu-

stellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

9.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet 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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9.3 Schutz des Mutterbodens

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

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

10.1. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes 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.

10.2. 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.

Das/die Gebäude bestehen bereits. Die Erweiterung erfolgt auf bereits bestehenden, befestigten Flächen. Hierdurch werden keine neuen, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Änderungsplanung stellt keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, welche als Eingriff zu werten wäre. Ein Ausgleich für Eingriffe ist insoweit nicht erforderlich.

10.3. Artenschutz

Da es sich bei dem Änderungsbereich um befestigte Flächen handelt, bleibt festzustellen, dass der Bereich der Änderungsplanung von der Biotopausstattung keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten erwarten lässt und insoweit artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

11. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 05.07.2012
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 05.07.2012
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 23.07.2012 bis 23.08.2012
- Erneute Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 02.10.2012
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 20.11.2012 bis 20.12.2012
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 31.01.2013
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 11.02.2013

Winterberg-Siedlinghausen,
im Februar 2013

Winterberg,
im Februar 2013