Stadt Winterberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Landgasthof Wüllner"
Stadtteil Altenfeld

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche
2. Inhalt der Änderungsplanung
   - 2.0 Planungsgrundlagen
   - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 2.2 Grünordnung
   - 2.3 Ver- und Entsorgung
     - Wasser
     - Strom
     - Gas
     - Telekommunikation
     - Abwasser
     - Abfall
     - Erschließung
   - 2.4 Altlasten
   - 2.5 Denkmalpflege
3. Belange der Nachbargemeinden
4. Verfahren

Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Landgasthof Wüllner"
der Stadt Winterberg, Stadtteil Altenfeld

1. Lage und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt westlich des Stadtteils Altenfeld auf der Nordseite der Landesstraße 740. Etwa 200 m östlich liegt der Schmallenberger Stadtteil Walbecke. Die leicht nach Norden zum Walbeckebach abfallende Fläche ist etwa 0,6 ha groß und mit einem gastronomischen Betrieb bebaut, der eingebunden ist in das touristische Umfeld der Stadt Winterberg und des Fremdenverkehrsortes Bödefeld. Durchschnittlich hat der Betrieb etwa 10.000 Gästeübernachtungen pro Jahr. Die Gäste sind überwiegend Vertreter oder Montagearbeiter.

Die nähere Umgebung des Gebäudes wird als Hof, Lager- und Stellfläche genutzt. Der gastronomische Betrieb soll durch Aufstockung der vorhandenen Kegelbahn mit einem Bettentrakt um etwa 26 zusätzliche Betten erweitert werden. Als Unterkunftsmöglichkeiten werden Doppelzimmer und Appartements angeboten. Zusätzliche Freizeit - und Fitnessangebote wie z.B. Minigolfplatz sollen den Aufenthalt attraktiver gestalten und ihren Beitrag zur langfristigen Wirtschaftlichkeit des Betriebes leisten.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche nicht als Sonderbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die vorgesehene und im Parallelverfahren nach § 8 BauGB betriebene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung an die tatsächliche Nutzung anpassen und die Grundlage für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB bilden.

2. Inhalt der Änderungsplanung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll im Hinblick auf die vorhandene Nutzung und die beabsichtigte Erweiterung als sonstiges Sondergebiet -Hotel- gemäß § 11 Abs. 2BauNVO ausgewiesen werden. In ihm soll ein Hotelbetrieb mit seinen betriebsspezifischen Nebenanlagen und -einrichtungen zulässig sein. Für den Fall, daß sich die Gästestruktur wandelt, soll vorsorglich bestimmt werden, daß auch Ferienwohnungen zulässig sind. Außerdem sind Betriebswohnungen zugelassen.

Als überbaubar werden die Grundstücksbereiche festgesetzt, die bebaut sind und für Erweiterungen benötigt werden. Wegen der topographischen Gegebenheiten wird die Erweiterung entlang der L 740 angeordnet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 angesetzt, um eine zu starke Ausnutzung zu vermeiden. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 bestimmt, um auf sparsamem Grundriß eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen. Die Geschoßzahl wird als Höchstmaß mit 4 Geschossen begrenzt. Diese Gebäudehöhe paßt sich an die vorhandene Umgebung an.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung genehmigungsfähig.

2.2 Grünordnung

Die Änderungsfläche ist zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ist jedoch zu wesentlichen Teilen tatsächlich baulich genutzt bzw. als Park- und Hoffläche befestigt. Damit ist im Grundsatz die Entscheidung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden kann, nicht mehr möglich. Der Eingriff wird insofern minimiert, als die beabsichtigten Baumaßnahmen auf bereits bebauten Grundstücksflächen erfolgen sollen. Die künstlich durch Aufschüttung entstandene Böschung zumWalbeckebach ist mit Gehölzen und teilweise mit Nadelbäumen bewachsen. Angesichts der gegebenen Situation wird durch Optimierung der Böschungsbepflanzung und durchEntsiegelung und Bepflanzung einiger geschotteter Verkehrsflächen der Eingriff nahezu ausgeglichen.

Eine Pflanzenliste konkretisiert die Gestaltung und Wertigkeit der Bepflanzung. Zusätzliche Einzelbäume im Parkplatzbereich und auf der Minigolfanlage runden die beabsichtigten Begrünungsmaßnahmen ab. Einzelheiten soll ein mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmender Bepflanzungsplan regeln.

2.3 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Versorgung des Planbereiches erfolgt wie bisher aus dem Netz der Interessentengemeinschaft Wasserleitung Walbecke e.V. Durch den Ausbau der Versorgungsanlagen ist eine mengen- und qualitätsmäßig ausreichende Versorgung gesichert.

Strom

Die Stromversorgung wird von den VEW sichergestellt.

Gas

Eine Gasversorgung besteht nicht, ist jedoch auch nicht erforderlich.

Telekommunikation

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Telekom AG unterhalten und betrieben.

Abwasser

Die anfallenden Schmutzwässer werden derzeit in einer betriebseigenen 12 cbm fassenden 3-Kammerkläranlage mit nachgeschalteter Filterstrecke gereinigt und dem Vorfluter zugeleitet. Für den Schmallenberger Stadtteil Walbecke besteht noch kein Anschluß an eine zentrale Abwasserbehandlung. Die sinnvoll und technisch machbare Lösung, welche die Schmutzwässer aus Walbecke und dem Änderungsgebiet sammelt, sie einem Pumpwerk zuführt und in das Kanalnetz des Stadtteils Altenfeld überpumpt, soll im Jahr 1999 realisiert werden. Ein entsprechender Zuschußantrag der Stadt Schmallenberg liegt der

Bezirksregierung vor. Anderenfalls wird der Investor die Maßnahme für sich durchführen.

Die unverschmutzten Niederschlagswässer sollen dem Vorfluter zugeführt werden.

Abfall

Bei der Abfallbeseitigung verbleibt es bei der bisherigen Regelung durch die Stadt Winterberg.

Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße 740. Zu dieser bestehen Zu- und Ausfahrten. Es ist beabsichtigt, diese zu einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt westlich des Erweiterungsbaus zusammenzufassen und verkehrsgerecht auszubauen. Die Breite der Zufahrt soll 6,5 m an der engsten Stelle nicht überschreiten. Einzelheiten wie Fragen der Sicherheit des fließenden Verkehrs, Schutz des Straßenkörpers, Abgrenzung zur Fahrbahn, Sichtfelder werden im Rahmen einer straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis und im Durchführungsvertrag geregelt.

Von dieser Zufahrt werden westlich des Gebäudes etwa 45 Stellplätze erschlossen. Ferner ist ein Abstellplatz für einen Bus vorgesehen.

2.4 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Änderunsgebiet nicht bekannt. Sollten jedoch irgendwelche Altlasten oder Altablagerungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bekannt werden oder aber bei den Bauarbeiten oder sonstigen Vorgängen auftreten, wird die Stadt Winterberg zum Zwecke der Gefahrenminderung das Verfahren oder das Bauvorhaben sofort einstellen. Gleichzeitig werden zur Gefahrenabschätzung die Bezirksregierung und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt, damit diese die Bodenbelastungen erfassen sowie die erforder-

lichen Untersuchungen über Art und Umfang der Kontamination des Bodens einleiten und Vorschläge für die Beseitigung der belasteten Bereiche unterbreiten.

2.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind Bau- bzw. Bodendenkmale nicht bekannt. Bei Erteilung von Baugenehmigungen im Plangebiet soll jedoch in den Bauschein folgender Hinweis aufgenommen werden:

> 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
> Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

3. Belange der Nachbargemeinden

Aus städtebaulicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Nachbargemeinden kaum betroffen werden.

Die Nachbargemeinden werden über die Offenlegung und das Parallelverfahren gemäß

§ 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB informiert; ihnen wird die Möglichkeit gegeben, zu den Planungsabsichten im Sinne von § 2 (2) BauGB Stellung zu nehmen. Bedenken ergaben sich daraus nicht.

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 29.10.1998 beschlossen, das Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für den oben beschriebenen Bereich im Stadtteil Altenfeld einzuleiten.

Gleichzeitig wurde zur Beschleunigung des Verfahrens auch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20. Mai 1999 den Dringlichkeitsbeschluß zur Offenlegung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Altenfeld West" in Altenfeld bestehend aus Änderungsentwurf und Erläuterungsbericht und die Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - "Landgasthof Wüllner" in Altenfeld; Bödefelder Straße, bestehend aus Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und der Begründung und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.04.1999 - 25.-05.1999 stattgefunden.

Winterberg, den .....

Der Bürgermeister