



Stadt Winterberg

**Bebauungsplan Nr. 1
„Am Gerkenstein“**

7. Änderung

Begründung

- Satzung -
07. Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung	3
3.	Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.1.	Flächennutzungsplan	4
3.2.	Bebauungsplan	4
3.3.	Landschaftsplan	5
4.	Planverfahren	5
5.	Planungsinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich	5
5.1.	Das Bauvorhaben	5
5.2.	Fläche für den Gemeinbedarf	7
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.5.	Erschließung	8
5.6.	Stellplätze	8
5.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.	Ver- und Entsorgung, Entwässerung	9
6.1.	Allgemeine Ver- und Entsorgung	9
6.2.	Entwässerung des Plangebiets	9
7.	Immissions- / Emissionschutz	9
7.1.	Immissionen	9
7.2.	Emissionen	10
8.	Umwelt	10
8.1.	Umweltbericht	10
8.2.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	10
8.3.	Artenschutz	11
8.4.	FFH-Verträglichkeitsprognose	12
9.	Örtliche Bauvorschriften	12
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	13
11.	Finanzielle Auswirkungen der Planung	13
12.	Hinweise	13
12.1.	Altlasten und Kampfmittel	13
12.2.	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	14
	Gutachten	14

Anhang

1. Planungsanlass und Ziele

Der DJH Landesverband Westfalen Lippe e.V. beabsichtigt den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge Winterberg im Ortsteil Neuastenberg. Die allgemeinen Anforderungen an Jugendherbergen haben sich in den letzten Jahren verändert. Eine Ausstattung von Schlafräumen mit Nasszellen ist inzwischen Standard und soll im geplanten Erweiterungsbau umgesetzt werden, um die Jugendherberge attraktiver zu gestalten und für eine größere Anzahl von Zielgruppen wie auch Familien interessanter zu werden.

Mit der Aufstockung des Bettenangebots und der Verbesserung des Angebotes an Tagungsräumen trägt dieses Vorhaben der gestiegenen Gästezahl Rechnung und trägt ebenso zur touristischen Stärkung der Stadt Winterberg in niedrigerer Preiskategorie bei.

Die aktuellen Planungen des DJH Landesverband Westfalen Lippe e.V. gehen zum Teil über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ von 1985 hinaus. Um für die geplante Erweiterung der Jugendherberge die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung der 7. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ erforderlich.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung

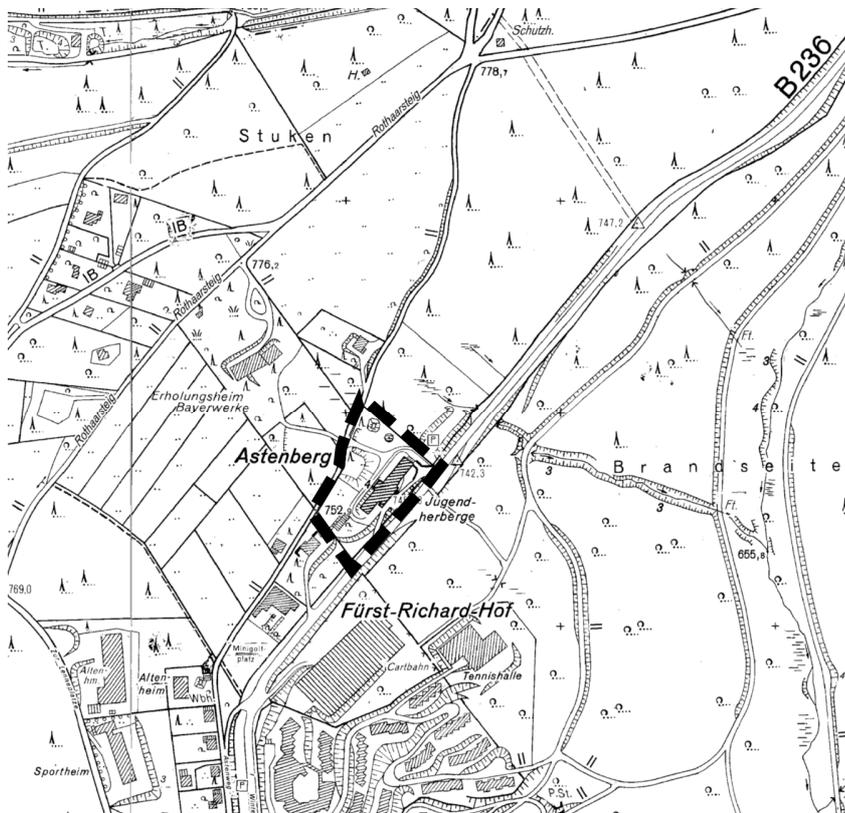


Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ befindet sich westlich der B 236 / B 480 am Ortseingang Neuastenberg (Winterberg) auf dem nördlichsten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der räumliche Geltungs-

bereich der Änderung umfasst mit einer Größe von 7.640 m² ausschließlich das Flurstück 29 der Gemarkung Winterberg, Flur 35. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet steigt stark nach Westen an, der im Westen angrenzende Astenweg liegt ca. 11 - 15 m höher als die B 236 / B 480. Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich ca. 2 - 3 m oberhalb der Zufahrt an der Bundesstraße. Die einzelnen Spielflächen des Freibereichs sind terrassenförmig in den Hang gelegt und teilweise über Treppen zu erreichen.

Südlich an das Grundstück der Jugendherberge angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude, nordwestlich, über den Astenweg und die Straße Astenberg erreichbar, liegt ein Landhotel. Nördlich des Grundstücks und auch östlich der B 236 / B 480 liegen großzügige Waldflächen. Über die Zufahrt zur Jugendherberge wird gleichzeitig ein nördlich angrenzender Parkplatz erschlossen.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Winterberg vom 14.09.2009 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die 7. Bebauungsplanänderung entspricht mit der Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

In der Umgebung der Gemeinbedarfsfläche stellt der FNP nördlich landwirtschaftliche Fläche, Wald und Parkplatz, östlich Wald, südlich Wohnbaufläche entlang der B 236 / B 480 und ein Sondergebiet 3 (Zweckbestimmung Sport- und Freizeiteinrichtungen), westlich landwirtschaftliche Fläche und nordwestlich das Sondergebiet 1 (Zweckbestimmung Beherbergung und Ferienwohnen) dar.

3.2. Bebauungsplan

Der Bereich der 7. Bebauungsplanänderung betrifft den nördlichen Teil des seit dem 05.09.1985 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“.

Der Jugendherbergsstandort liegt im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) mit maximal II Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Weitergehend ist Satteldach mit mindestens 45° und eine traufenseitige Wandhöhe talseits (WH t) von max. 6,50 m festgesetzt. Verbunden wird diese Festsetzung mit der Festsetzung ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ und der Zweckbestimmung ‚Jugendherberge‘. Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, für den besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen sind. Für Wohnungen innerhalb dieser Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den Bereich des Bebauungsplans außerhalb der 7. Planänderung ist WA aufgrund der dort vorhandenen größeren Beherbergungsbetriebe und Erholungsheime und im Süden ein Sondergebiet als ‚Ferienhausgebiet‘ festgesetzt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“, welche direkt an das Plangebiet angrenzt, setzt

wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

3.3. Landschaftsplan

Der Planbereich der 7. Änderung des Bauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 70 m nördlich. Es befindet sich innerhalb des Naturparks „Rothaargebirge“ (NTP-013).

4. Planverfahren

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“. Die erforderlichen Planänderungen betreffen ausschließlich das Flurstück der Jugendherberge. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage soll das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Folgende Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bereits überplant und bebaut. Durch den Bebauungsplan werden keine Freiflächen überplant, da der Neubau / Anbau überwiegend auf dem Standort eines vorhandenen Gebäudeteils planungsrechtlich gesichert wird.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 2.000 m² zu. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor (vgl. hierzu auch Ziffer 8.3 und 8.4 dieser Begründung).

5. Planungsinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1. Das Bauvorhaben

Bestand

Die Jugendherberge verfügt heute über 170 Betten. Sie eignet sich für Familien, Vereins- und Klassenfahrten sowie Lehrgänge und Tagungen. In den Außenanlagen sind eine Streetballanlage, ein Grillplatz (wetterfestes Grillhaus) und vier Tischtennisplatten untergebracht. Das Gebäude besteht aus drei Abschnitten; der mittlere Bereich ist der höchste und breiteste Teil. Zwischen den nördlichen und dem mittleren Gebäudeteilen befindet sich der Haupteingang, im Norden liegt im Untergeschoss der Wintereingang. Fluchttreppen führen von der nördlichsten Gebäudespitze in den Freibereich. Der südlichste Gebäudeteil springt auf dem Grundstück ca. 6,70 m zurück und bildet mit den bestehenden Garagen und Nebenanlagen einen Hof.

Das Gebäude besitzt ein steiles in Höhe und Grundstückstiefe versetztes Satteldach mit 45° Dachneigung. Es ist mit anthrazitfarbenem Schiefer eingedeckt. Die straßenseitige Fassade ist überwiegend ebenfalls mit Schiefer verkleidet, nur das Erdgeschoss besitzt

Fachwerk mit Ausfachungen aus Putz. Die zum Hang liegende Fassade ist im nördlichen Gebäudeabschnitt verputzt und im übrigen Bereich mit Schiefer verkleidet.

Bauvorhaben

Nach dem Umbau wird die Jugendherberge über 210 Betten in 49 Mehrbettzimmern und 12 Leiterzimmern verfügen. Die Umbaumaßnahmen umfassen folgende Punkte:

- Rückbauten
Der südliche kleinere Gebäudeteil wird zum großen Teil abgebrochen, da die vorhandene Bausubstanz keinen wirtschaftlichen Umbau des Altbaus zulässt.
- Eingangserweiterung
Der Eingangsbereich wird im Erdgeschoss großzügig erweitert und damit verbessert. Mit dem Anbau werden das Foyer und die Freizeitflächen des Gebäudes vergrößert. Im Anbau wird zukünftig das Bistro eingerichtet.
- Bestandsgebäude
Das Gebäude wird im Innern grundlegend saniert und erhält eine neue / veränderte Inneneinrichtung. Die Tagesräume werden innerhalb des Gebäudes verlegt. Die Gemeinschaftsbereiche bleiben erhalten, werden aber vergrößert und aufgewertet. Die Zimmer werden zukünftig als 6-Bettzimmer für Gruppen angeboten.
Neben Rezeption, Büros, Freizeit- und Spielräumen befindet sich die Küche im mittleren Gebäudeabschnitt des Erdgeschosses. Sie bleibt grundlegend erhalten, bekommt jedoch eine neue Einrichtung. Im 1. Obergeschoss und im nördlichen Teil des 2. Obergeschosses sind die einzelnen Schlafräume mit den jeweiligen auf dem Flur gegenüberliegenden Sanitäranlagen und den Tagesräumen untergebracht. Teilbereiche des Dachgeschosses und des Spitzbodens gehen aus brandschutzrelevanten Gründen nach der Baumaßnahme außer Betrieb.

Fassaden und Dächer des Bestandsgebäudes werden, soweit technisch notwendig, renoviert; zum Teil wird das Schieferdach erneuert bzw. neue Fenster eingebaut und ein neuer Fassadenanstrich aufgetragen.
- Erweiterungsgebäude
Auf dem Standort des südlichsten Gebäudeteils entsteht der Erweiterungsbau. Er orientiert sich im 90°-Winkel zur Bundesstraße. In diesem finden sich im Erdgeschoss zukünftig ein Nebeneingang, die Speiseräume sowie die Räume für die Essensausgabe. In den oberen Ebenen (1.OG, 2. OG, DG) liegen die Schlafräume und je Ebene ein Tagesraum. Jedes Zimmer hat hier eine eigene Nasszelle als Dusch-/Waschraum und ein getrennt untergebrachtes WC. Die Zimmer werden maximal als 4-Bettzimmer angeboten, Zustellbetten sind möglich. Die Grundausstattung ist familiengerecht.
Der Neubau erhält einen Aufzug. Je Ebene wird ein Zimmer barrierefrei ausgestattet.
- Fassaden- / Dachgestaltung der Erweiterungsbauten
Die Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes wird nicht bzw. nur geringfügig geändert. Der neue Eingangsbereich erhält eine rote Fassadenverkleidung aus Plattenmaterial. Zurzeit ist geplant, das Erweiterungsgebäude in den beiden

Obergeschossen überwiegend mit Schieferfassaden zu versehen. Teile des Gebäudes, wie z.B. das Treppenhaus, erhalten Putzfassaden. Zur Fassadengliederung/-gestaltung werden teilweise rote Verblendungen vorgesehen. Das Dach wird mit Betondachsteinen (grau/anthrazit) versehen. Dachabsätze und Drempele etc. erhalten eine Zinkblechverkleidung.

- Freiflächengestaltung

Die Zu- und Abfahrten sollen wie im Bestand erhalten bleiben. Die Freiflächen nordwestlich des Gebäudes werden teilweise neu gestaltet. Es werden ein Spielplatz sowie mehrere Grillplätze und Unterstände geschaffen. Die Verbindungswege zu den Freianlagen werden als Rampen ausgestaltet.

5.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, das privatwirtschaftliche Gewinnstreben tritt eindeutig zurück. Das Plangebiet soll zukünftig weiterhin als Fläche für eine Jugendherberge genutzt werden und wird dementsprechend als „Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendherberge“ festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Aus Gründen des Ortsbildes und des Nachbarschutzes ist es jedoch erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu Lage und Höhe des Gebäudes vorzunehmen.

GRZ/GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Entsprechend den Festsetzungen für die Nachbarbebauung wird für die Gemeinbedarfsfläche ebenso eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Über die Festsetzung der GRZ/GFZ ist die Höhenentwicklung der Baukörper jedoch nur bedingt regelbar, weshalb eine zusätzliche Festsetzung zur Firsthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Firsthöhe wird mit maximal 20,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist der Bezugspunkt P = 743,55 m über Normalhöhennull (üNNH) (siehe Planzeichnung). Die Festsetzung orientiert sich am Bestandsgebäude und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Die Firsthöhe des Neubaus liegt maximal etwa 3,40 m über dem First des Bestandsgebäudes, ausreichender Abstand zum südlich benachbarten Wohngebäude ist vorhanden, eine Verschattung ist nicht möglich. Weitere Gebäude sind in direkter Umgebung nicht vorhanden.

Das Gebäude ist eingebettet in starken Baumbestand und liegt am Hang, sodass es sich auch mit einem etwa 3 m höheren First in die Umgebung klar einfügt.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ist so gestaltet, dass eine flexible Gebäudeplanung innerhalb dieses Baufeldes möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zur Bundesstraße hin überwiegend am bestehenden Baukörper, sie umfasst weiter im Süden die Fläche des geplanten Anbaus (ca. 560 qm), so dass insgesamt eine überbaubare Fläche von etwa 2.000 qm besteht, die gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ festgesetzten überbaubaren Fläche von 2.083 qm reduziert ist. Derzeit geplant ist eine Überbauung (Bestand und Planung) von etwa 1.320 qm, die einem Bestand von heute mit 832 qm gegenübersteht.

Um den stark geneigten Freibereich ausreichend für Spielmöglichkeiten nutzen zu können wird festgesetzt, dass Geländeänderungen und die Errichtung von notwendigen Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.5. Erschließung

Das Plangebiet der 7. Änderung besitzt zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle BAB 46, Bestwig eine Entfernung von etwa 36 km. Die B 236 / B 480 führt vom Änderungsbereich nach Süden nach Bad Berleburg bzw. Schmallenberg und nach Norden zur Kernstadt Winterberg.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Winterberg ist mit ihrem Bahnhof an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Winterberg ist Endhaltepunkt der Bahnlinie Ruhrgebiet- Hochsauerland.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs (VRL –Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe- und Ruhr-Sieg GmbH) liegt direkt südlich des Plangebietes an der Winterberger Straße – Haltestelle Jugendherberge der Buslinie R 28.

Plangebietszufahrt

Die bestehenden Zufahrten zur Jugendherberge direkt von der B 236 / B 480 werden von den Planungen nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

5.6. Stellplätze

Stellplatzflächen sind im Bereich der Jugendherberge ausreichend vorhanden.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

In einem Verfahren nach § 13a BauGB sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da bei der Innenentwicklung nach Absatz 1, Satz 2 Nr. 1 Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gemäß „Satzung der Stadt Winterberg vom 15.09.2005 zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg“ befindet sich kein gemäß Satzung erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück der Jugendherberge (Winterberger Straße 1).

6. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

6.1. Allgemeine Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die vorhandenen Hausanschlüsse zur bestehenden Bebauung grundsätzlich gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die vorhandenen Ortsstationen der Westnetz GmbH. Der Hausmüll wird durch die Stadt Winterberg wöchentlich eingesammelt. Über die Umschlagstation in der Stadt Winterberg wird der Abfall dem Hochsauerlandkreis (HSK) übergeben und über die Vorbehandlungsanlage in Meschede entsorgt.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser im Stadtgebiet Winterberg erfolgt über die Stadtwerke Winterberg AöR. Die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Winterberg AÖR hergestellt. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge (800l/min) wurde in das Brandschutzkonzept integriert.

Die fachgerechte Abfallentsorgung über bestehende Systeme ist sichergestellt.

6.2. Entwässerung des Plangebiets

Das anfallende Schmutzwasser wird in die städtische Kläranlage in Züschen abgeleitet.

Nach Angaben der Stadtwerke Winterberg AöR ist das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden geologischen Verhältnisse in den Kanal einzuleiten, Versickerung ist nicht möglich. Ein Regenwasserkanal befindet sich direkt vor dem Grundstück.

7. Immissions- / Emissionschutz

7.1. Immissionen

Für die Fläche der 7. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkeh-

rungen fest. Diese Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenstern) wurde 1985 getroffen, um die zukünftige Wohnbebauung entsprechend zu schützen.

Bei einer geplanten Erweiterung der Bettenzahl von 170 auf 210 ist nach Aussage des Landesbetriebs Straßenbau NRW nicht von einer erheblichen Steigerung der Verkehrszahlen und somit nicht von einer Verstärkung des Lärms auszugehen. Ein aktualisiertes Verkehrs- bzw. Schallgutachten ist demnach nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kann für die Jugendherberge verzichtet werden. Die Schlafräume im Neubau befinden sich auf der lärmabgewandten Seite. Nur jeweils ein Tagesraum je Ebene liegt mit einer Raumseite zur Straße hin. Die heute durch die Anforderungen der EnEV erforderlichen Fenster gewährleisten gleichzeitig ein ausreichendes Maß an Schallschutz.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, auf den Einzelfall abgestellt, vom Bauherrn/Antragsteller der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

7.2. Emissionen

Jugendherbergen sind in der Regel bis 22 Uhr geöffnet. Die Nachtruhe beginnt um 22 Uhr und endet um 7 Uhr. Um die Nachtruhe für andere Gäste zu ermöglichen, werden alle Gäste per Hausordnung um Rücksicht gebeten. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Nachtruhe auch außerhalb des Gebäudes auf den Spielflächen gewährleistet ist.

Im Übrigen sind von Kindern ausgehende Geräusche notwendige Ausdrucksform kindlicher Entfaltung, die in der Regel als sozialadäquat zumutbar sind.

8. Umwelt

8.1. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen.

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

8.2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP

Die Erweiterung Jugendherberge führt in Kombination mit den bereits realisierten Gebäuden und -kapazitäten zu einer Überschreitung des Schwellenwertes nach Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), so dass eine Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt wird.

Die fachgutachterliche Überprüfung hat ergeben,

- dass kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben nicht zu erwarten sind, da hier gemäß der Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 keine anderen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind,
- dass nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG durch dieses Bauvorhaben zu rechnen ist.

Dementsprechend ist für die geplante Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Gebäude der Jugendherberge keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. beigefügtes Gutachten zur Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG).

8.3. Artenschutz

Aufgrund der neuen rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Im Rahmen eines Gutachtens wurde mithilfe einer Gebäudekontrolle und einer Horchbox untersucht, ob im Bereich des Abbruchs und der Umgestaltung streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden bzw. wie diese ggf. durch geeignete Maßnahmen aufgehoben werden können.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Kontrolle der Gehölzbestände ergab aufgrund des geringen Brusthöhendurchmessers keine relevanten Strukturen baumbewohnender Tierarten. Die inspizierten Bäume (Hainbuchen, Fichten) wiesen keinerlei Höhlen oder Horste auf.

Festgestellte Kotpellets bestätigen das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des Dachbodens der Jugendherberge, lassen aber auf ein Fledermausquartier mit einer eher geringen Anzahl Tiere schließen. Insgesamt weist die vorgefundene Situation darauf hin, dass der Dachboden zwar für Fledermäuse geeignet, jedoch aktuell nicht besetzt ist.

Bei der Untersuchung der abzureißenden Schuppen konnten keine potentiell geeigneten Nist- und Bruthabitate für gebäudebewohnende Tiere nachgewiesen werden. Insgesamt ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht gänzlich auszuschließen.

Als Maßnahmen zur Risikominimierung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz:
Vor dem Gebäudeabriss sind im unmittelbaren Umfeld (z.B. am verbleibenden Jugendherbergstrakt) für gebäudebewohnende Fledermäuse als Ersatzquartiere fünf Fledermauskästen anzubringen, um den Verlust an Quartiersangeboten auszugleichen.
- Ökologische Baubegleitung
Der Abriss des Bestandsgebäudes (insbesondere des Spitzbodens, der Schieferverkleidung) ist gezielt, vorsichtig und manuell durchzuführen und fachlich durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Werden Tiere vorgefunden, sind diese zu versorgen und umzusiedeln.
Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der sensiblen Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase, d.h. in der Zwischenquartierphase der Fledermäuse (von Sep-

tember bis Mitte November oder von Mitte März bis Ende April) durchzuführen, um die Beeinträchtigung bei einem eventuellen Auffinden von Tieren zu minimieren.

Folgender Hinweis ergeht zusätzlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Förderung anderer gebäudewohnender Arten, wie z.B. Mauersegler, Mehlschwalben, ist es sinnvoll entsprechende Nisthilfen an dem neuen Gebäude anzubringen.

8.4. FFH-Verträglichkeitsprognose

Die Ortslage von Neuastenberg ist umgeben von mehreren Teilflächen des FFH-Gebietes DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt sowohl in nordwestlicher als auch in südlicher Richtung in weniger als 300 m Entfernung zu diesen Teilflächen.

Das FFH-Gebiet umfasst ausgedehnte, extensiv genutzte Wiesen- und Weidegrünländer auf der Winterberger Hochfläche. Die Flächen sind geprägt von Biotopmosaiken aus extensiv genutzten Mähwiesen, Weiden und Borstgrasrasen in Hang- und Kuppenlage. Sie sind aufgrund ihrer Größe und typischen Artenausstattung von herausragender Bedeutung für NRW. Hauptentwicklungsziel ist die Erhaltung und Förderung der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des montanen Grünlandes, insbesondere der Wiesen und Weiden. Weiterhin sollte eine Verbindung zu anderen Lebensgemeinschaften der extensiven Grünländer hergestellt werden, um einer ökologischen Isolation der Gebiete vorzubeugen.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ erfolgt keine Inanspruchnahme von FFH-Flächen, es besteht auch kein räumlicher Zusammenhang zwischen dem FFH-Gebiet und dem Änderungsbereich. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch Umbau und Erweiterung der Jugendherberge direkte oder indirekte Einwirkungen auf das FFH-Gebiet erfolgen. Aufgrund der räumlichen Lage sind keinerlei negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

9. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur Regelung der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die folgenden rahmenbildenden örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Sie entsprechen im Wesentlichen denen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“. (Auf die Festsetzung einer maximalen Drempeelhöhe wurde verzichtet). Aufgabe der Festsetzungen ist es, einen gemeinsamen ortstypischen Gestaltungskanon mit dem bestehenden Jugendherbergsgebäude und der Nachbarbebauung aufzuzeigen und zu sichern.

Dachform

Zur Anpassung an das Bestandsgebäude ist für den Neubau ebenfalls ein Satteldach mit einer Neigung von 40° - 50° und ein Dachüberstand von 0,2 – 0,5 m festgesetzt.

Dacheindeckung

Als Dachmaterialien sind heimischer Schiefer oder ein entsprechendes schieferfarbenes (grau/anthrazit) Material (z.B. Betondachsteine) zu verwenden. Untergeordnet sind auch andere Materialien wie z.B. Zinkblech zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Dachhäuschen zulässig. Die Dachaufbauten müssen sich der Dachfläche deutlich unterordnen, dementsprechend darf die Länge der Dachaufbauten in ihrer Summe $\frac{1}{2}$ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen.

Fassadenmaterialien

Als Fassadenmaterialien sind für die Außenflächen weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein zu verwenden. Sockel oder Sockelgeschosse sind auch in Bruchsteinmauerwerk oder dunkelgrauem Putz zulässig. An untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ löst keine bodenordnenden Maßnahmen aus.

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Sämtliche Maßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert.

Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

12. Hinweise

12.1. Altlasten und Kampfmittel

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

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes 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 festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmitteldienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

12.2. 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).

Winterberg, den

.....
Der Bürgermeister

Verfasser:

ppa|s

Architekten ▪ Stadtplaner GbR

Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

Gutachten

- Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“, 7. Änderung, plan' Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg 21. Oktober 2014
- Artenschutzprüfung Stufe II zum geplanten Umbau der Jugendherberge Winterberg, Anröchte, LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, 09. Oktober 2014