



STADT WINTERBERG

**SILBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„Sanierungsplan“**

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

April 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziel	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 Änderung	5
5.1	Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	5
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	5
7.1	Beschreibung des Plangebiets	5
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7.3	FFH-Verträglichkeitsprognose	6
8.	Immissionsschutz	6
9.	Soziale Maßnahmen	6
10.	Belange der Nachbargemeinden	6
11.	Finanzielle Auswirkungen der Planung	6
12.	Maßnahmen zur Bodenordnung	6
13.	Hinweise	7
13.1	Schutz des Mutterbodens	7
13.2	Altlasten und Kampfmittel	7
13.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	7

1. Planungsanlass und Ziel

Aufgrund der in den vergangenen Jahren gestiegenen Zahl der Feuerwehrkameraden/innen ist sowohl der Schulungsraum als auch die Umkleidesituation im jetzigen Feuerwehrgerätehaus in Silbach nicht mehr ausreichend und muss vergrößert werden. Des Weiteren ist nach dem aktuellen Brandschutzbedarfsplan ein neues Fahrzeug (TSF-W) anzuschaffen, das aufgrund der normbedingten Größe nicht mehr in der Garage des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses Silbach untergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurden in den zuständigen Gremien verschiedene Lösungsansätze ausführlich diskutiert, die unterschiedliche Aus- und Umbauvarianten als auch einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses umfassten. Im Ergebnis hat sich der Rat gemäß seinem Beschluss vom 18.07.2013 für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses ausgesprochen. Weiter hat der Rat den Verkauf des jetzigen Feuerwehrhauses beschlossen, der zwischenzeitlich vollzogen ist.

Der geplante Neubau soll auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Silbach, Flur 1, Flurstücke 127 und 721 errichtet werden. Die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Sanierungsplan“ als öffentliche Parkfläche (Parkplatz) sowie öffentliche Grünfläche (Grünstreifen) festgesetzt und in der Vergangenheit entsprechend angelegt worden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projekts zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ erforderlich. Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ auf einer Teilfläche der derzeit als „öffentliche Park- und Grünfläche“ genutzten städtischen Parzellen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ im Ortsteil Silbach liegt in der nördlichen Hälfte des Bebauungsplangebietes an der Landesstraße L 740.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Silbach, Flur 1, Flurstücke 127 und 721. Diese sind als öffentliche Parkfläche/öffentliche Grünfläche festgesetzt und hergestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 700 m². Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 14.09.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ ist eine Wohnbaufläche mit einer überlagernden Darstellung als „öffentlicher Parkplatz“ ausgewiesen. Eine parzellen-/grundstücksscharfe Flächenabgrenzung von „Wohnbaufläche“ und „öffentlicher Parkplatz“ ist aber nicht erfolgt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bereich, in dem das Feuerwehrgerätehaus gebaut werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“. Dieser setzt für den Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses eine „öffentliche Park- und Grünfläche“ fest.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ soll eine kleinere im nord-östlichen Teil des Parkplatzes/des Grünstreifens gelegene Fläche von ca. 700 m² als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen werden. Die nicht für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses benötigten Flächen der bestehenden „öffentlichen Parkfläche“ (Parkplatz) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB beibehalten. Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ bleiben unverändert bestehen.

Weitere Bebauungspläne sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht betroffen.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sanierungsplan“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 13.11.2014 den Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sanierungsplan“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Mit der Novellierung des BauGB zum 01. Januar 2007 wurde § 13 a BauGB eingeführt, mit dem sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden können. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zielt auf Maßnahmen der Innenentwicklung. Weitere Voraussetzungen sind, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten vorliegen und die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Der Oberbegriff „Maßnahmen der Innenentwicklung“ umfasst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Kriterien erfüllt, wird sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht wird deshalb nicht erarbeitet.

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 Änderung

5.1 Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses benötigten Flächen sind Teil der städt. Grundstücke Gemarkung Silbach, Flur 1, Flurstücke 127 und 721. Die daraus benötigten Flächen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Flächen für die Stellplätze des Feuerwehrgerätehauses werden als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und im Änderungsplan entsprechend ausgewiesen. Im Übrigen stehen auf dem öffentlichen Parkplatz, der unmittelbar an das neue Feuerwehrgerätehaus angrenzt, zahlreiche Parkplätze zur Verfügung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen, der Bauweise oder zu gestalterischen Vorgaben werden nicht getroffen, um einen maximalen Spielraum hinsichtlich der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück, seiner Dimensionierung und der architektonischen Gestaltung zu eröffnen.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da die Stadt Winterberg als Plangeberin auch gleichzeitig Bauherr des neuen Feuerwehrgerätehauses ist und somit die notwendige Berücksichtigung städtebaulicher Belange beim Entwurf des Neubaus gewährleistet ist.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die Landesstraße L 740, die Stadtstraße „Auf der Kamer“ sowie den vorhandenen öffentlichen Parkplatz erschlossen und an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und die Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Trinkwassernetz in ausreichender Menge und der notwendigen Anzahl von Löschwasserentnahmestellen in der erforderlichen Entfernung gewährleistet.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Die künftige Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist Teil eines öffentlichen Parkplatzes, der entsprechend hergerichtet und versiegelt ist. Im Osten des Änderungsbereichs (an der Straße „Bergfreiheit“) befinden sich des Weiteren Grünbereiche sowie ein Pflanzstreifen, der mit Sträuchern und einigen Laubbäumen bepflanzt/bestockt ist. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht bekannt und aufgrund der umgebenden Nutzungen und der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG ist nicht gegeben.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB besteht nicht.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

9. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sanierungsplan“ in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet oder in benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

10. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sanierungsplan“ nicht berührt.

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Planung löst in Bezug auf öffentliche Erschließungsmaßnahmen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus.

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sanierungsplan“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

13. Hinweise

13.1 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).

13.2 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises ist für den Änderungsbereich unter der Flächen-Nr. 194716-2613 ein Altstandort aufgeführt. Nach den der Unteren Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis vorliegenden Unterlagen handelt es sich um eine Ablagerung aus der Zeit um 1944 in Form einer Basisaufschüttung. Die Mächtigkeit liegt zwischen 3 und 5 m. Die Aufschüttung wurde durch Luftbildauswertung bestätigt. Konkrete Anhaltspunkte zu Material und Zusammensetzung oder zu schädlichen Bodenveränderungen, ausgehend von dieser Aufschüttung, liegen dem Hochsauerlandkreis derzeit nicht vor.

Zur Feststellung der Bodenverhältnisse sowie als Grundlage zur Beurteilung der Standfestigkeit des Baugrundes sollen im Zuge der weiteren Planungen Bohrkerns gezogen und ausgewertet werden. Die Notwendigkeit zur Erkundung des Baugrundes wird auch noch deshalb für notwendig erachtet, da nach den von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau, zur Verfügung gestellten Karten im Umfeld des geplanten Feuerwehrgerätehauses früher Bergbau betrieben worden ist.

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. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) 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. 029891/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.“

13.3 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 Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand

zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).

Winterberg, 07. April 2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag