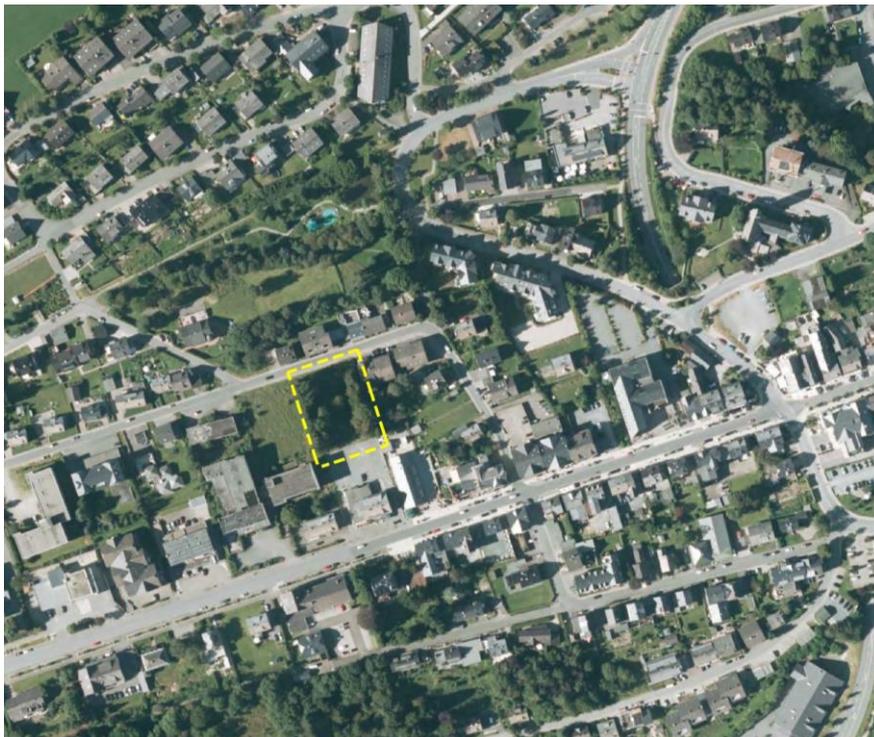


Stadt Winterberg



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 c „Altstadt Winterberg Teilbereich Feld-/Nuhnstraße“ (B-Plan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Änderungsinhalte	4
5	Sonstige Belange	4
5.1	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege.....	4
5.2	Immissionsschutz.....	5
5.3	Altlasten und Kampfmittel.....	5
5.4	Ver- und Entsorgung	5
5.5	Schutz des Mutterbodens.....	5
6	Umweltbelange	6
7	Monitoring	7



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 c „Altstadt Winterberg Teilbereich Feld-/Nuhnestraße“ beschlossen.

Anlass der Änderung ist das Vorhaben eines Investors an dieser Stelle ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen mit 24 Plätzen zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 16 c der Stadt Winterberg ist seit dem 18.02.1986 rechtskräftig. Für das zu überplanende Grundstück setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest, sodass das geplante Wohnheim hinsichtlich der Art der Nutzung bereits derzeit grundsätzlich zulässig ist. Allerdings überschreitet der geplante Baukörper nicht unerheblich die festgesetzte Baugrenze, dass die Realisierung des Projekts eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Feldstraße. Der Änderungsbereich umfasst folgendes Flurstück: Gemarkung Winterberg, Flur 25, Flurstück 541. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachverdichtung im Siedlungsbereich durch ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen handelt, die größtenteils von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße der zulässigen Grundfläche von 20.000m² zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von



Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Eine Änderung der Art der Nutzung wird nicht durchgeführt. Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar, so dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

4 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich werden ausgehend von dem geplanten Wohnheim geänderte Festsetzungen notwendig.

Dies betrifft die Baugrenzen, die durch das Vorhaben erheblich überschritten werden. Die Baugrenzen haben nach der Änderung einen Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie der Feldstraße und eine Bautiefe von 30 m. Das geplante Gebäude hat eine Bautiefe von 28,35m. Damit der rückwärtige Bereich des Grundstücks nicht weiter bebaut werden kann, wird die Baugrenze entsprechend relativ eng gefasst. Mit der Bautiefe von 30m bleibt aber noch genügend Spielraum für geringfügige Änderung der Stellung der Gebäude. Die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen auf der Katastergrenze. Nur aus Gründen der Darstellung und Sichtbarkeit sind die seitlichen Baugrenzen im Änderungsbereich leicht abgesetzt dargestellt.

Weitere Änderungen werden für das geplante Vorhaben nicht notwendig, daher bleiben die restlichen Festsetzungen im Änderungsbereich bestehen.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und 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 Entdeckungsstät-



te mindestens drei Werkzeuge 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).

5.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung wird die Art der Nutzung, die eines Allgemeinen Wohngebietes nicht geändert, so dass nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbauflächen) zu rechnen ist.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

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.: 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet sowie das Flurstück 541 sind bereits über die Feldstraße vollständig erschlossen. Da es sich lediglich um ein Grundstück handelt, ist der Anschluss über sog. Hausanschlüsse an das in der Feldstraße vorhandene örtliche Netz sowohl mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen möglich.

Die Abwasserentsorgung und die ordnungsgemäße Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem in der Feldstraße.

5.5 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).



6 Umweltbelange

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit eine Freifläche, die insbesondere an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Der Geltungsbereich liegt in der Kernstadt Winterbergs und ist von allen Seiten durch Wohn- bzw. Mischbebauung umgeben. Lediglich das direkt westlich angrenzende Grundstück stellt real eine Freifläche mit nur vereinzeltem Bewuchs durch Sträucher dar. Die Grünflächen stellen zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, sind aber kleinflächig und eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Wohn- und Mischbebauung geprägt sind. Daher sind die Gärten nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten



- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.

7 Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB ist § 4 BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister

im September 2016

Winterberg,

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari