Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr.3
„Zur Postwiese“

2. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele 2
2 Plangebiet 3
3 Gegenwärtiges Planungsrecht 3
4 Bebauungsplanverfahren 4
5 Planinhalte 5
6 Erschließung 6
7 Soziale Maßnahmen 7
8 Flächenbilanz 7
9 Belange der Nachbargemeinden 7
10 Finanzielle Auswirkungen der Planung 7
11 Maßnahmen zur Bodenordnung 7
12 Hinweise 7
13 Umweltbericht 8
Anhang: Plankarte 9

1 Anlass und Ziele

Seitens des Grundstückseigentümers besteht das Interesse, auf dem Grundstück Zur Postwiese 16, Flur 2, Flurstück 516 einen Skiverleih mit Wohnhaus zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“. Da das hier zugrundeliegende Vorhaben teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden soll und eine abweichende Gestaltung aufweist, steht es den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen. Seine Verwirklichung ist somit im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nicht möglich. Durch das geplante Vorhaben wird insbesondere die Änderung folgender Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Erweiterung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- Erhöhung der maximal zulässigen straßenseitigen Traufhöhe und
- Streichung der festgesetzten Firstrichtung.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, werden weiterhin eingehalten. Von der Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet - fügt sich das neue Gebäude mit den Nutzungen Wohnen und Skiverleih in das städtebauliche Umfeld der Umgebung ein. Dies ist im Norden insbesondere durch Freizeitnutzungen (geplante Ferienhaussiedlung, bestehende Skihänge mit Skiliften) geprägt.

Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes mit Skiverleih und Wohnhaus ergibt sich die Chance auf eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung. Eine städtebauliche Entwicklung in bereits bebauten Gebieten entspricht den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB), da für die hinzukommende Bebauung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss. Gerade die Errichtung eines Skiverleihs und Wohnhauses in unmittelbarer Nähe des Skihangs korrespondiert mit dem touristischen Angebot Winterbergs und den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für den Bereich eine gemischte Nutzung, hier Wohnen und Dienstleistung bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe, vorsieht (Mischgebiet). Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und somit die Voraussetzung zum Erreichen der genannten Ziele geschaffen, ohne das Maß der baulichen Nutzung, hier die GRZ, zu erhöhen.

Ziel der Stadt Winterberg ist somit eine sinnvolle bauliche Innenverdichtung und die Förderung der Stadt als Wintersportgebiet.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neuastenberg der Stadt Winterberg. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“ umfasst das Flurstück 516 der Flur 2 mit einer Fläche von ca. 1.000 qm.

Das Plangebiet, das von Westen nach Osten abfällt, wird durch die Straße 'Zur Postwiese' erschlossen, die gleichzeitig die östliche Grenze des Plangebiets darstellt. Östlich der Straße 'Zur Postwiese' sowie südlich schließt Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich ein Friedhof. Im Norden befinden sich Freiflächen, die u.a. als Skihang genutzt werden. Hier befinden sich auch Skilifte und notwendige Stellplätze. In unmittelbarer Nachbarschaft ist die Errichtung einer Ferienhausanlage geplant.

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine eingeschossige Bebauung mit einem Skiverleih. Auf der Frei- bzw. Gartenfläche des Plangebiets sind keine Bäume oder sonstigen Bepflanzungen vorhanden.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Zur Postwiese“. Dieser setzt für den Planbereich sowie für die südlich und östlich angrenzenden Flächen Mischgebiet fest. Innerhalb des Mischgebiets sind zulässig:

- Wohngebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die in §6 Abs.2 Ziffer 2, 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO bleibt unberührt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit o,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise und ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme – Gestaltungssatzung – trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Hauptfirstrichtung
- Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 50°
- Maximale straßenseitige Traufhöhe von 5,5 m

Darüber hinaus werden Festsetzungen zulässiger Materialien für Dächer und Fassaden sowie zu Dachüberständen, Drempel und Einfriedungen getroffen.

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

Landschaftsplan / FFH

Für den Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“ enthält der Landschaftsplan Winterberg keine Festsetzungen.

FFH-Gebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

4 Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am ..... den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Zur Postwiese“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht und keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der

Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer 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 (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.

UVPG: Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da schon die Größe des Plangebiets unterhalb des Prüfwerts liegt.

Gemäß §13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5 Planinhalte

Mischgebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine Änderung der im Bebauungsplan Nr. 3 zulässigen Nutzungen wird nicht vorgenommen. Bei den geplanten Nutzungen (Skiverleih und Wohnhaus) handelt es sich demnach um allgemein zulässige Nutzungen. Konflikte sind somit nicht zu befürchten.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“ setzt weiterhin die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 und die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 fest.

Durch Text wird klarstellend festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zur Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschöpft werden darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird die derzeit im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an das Bauvorhaben in der Form angepasst, dass die bisherige Tiefe von 15,0m auf 22,5m und der Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße um 2m erweitert wird.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird insbesondere mit dem Ziel der Stadt Winter-

berg zur sinnvollen städtebaulichen Nachverdichtung bereits baulich genutzter Innenbereiche begründet. Eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten entspricht den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB), da für die hinzukommende Bebauung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss.

Die ursprünglich geplante städtebauliche Konzeption des Gebiets wird durch die Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich verändert, sondern sinnvoll ergänzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) weiterhin eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Als Bauweise ist weiterhin die offene Bauweise und die ausschließliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind weiterhin innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Änderung der bisherigen Zulässigkeit ergibt sich somit nicht.

Nachrichtliche Übernahme gestalterischer Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauO NW

Mit Ausnahme der Firstrichtung werden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“ übernommen.

Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3 wurde die Festsetzung der festgesetzten Firstrichtungen nicht durchgehalten. Eine entsprechende Abweichung wurde bereits zugelassen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 3 sowohl giebel- als auch traufständige Hauptfirstrichtungen fest. Somit entspricht die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur einheitlichen Gestaltung der Dächer in diesem Punkt nicht mehr dem tatsächlichen Erscheinungsbild im Plangebiet. Damit ist es nicht mehr sinnvoll und notwendig, die Hauptfirstrichtung im 2. Änderungsplan festzusetzen.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße 'Zur Postwiese' erschlossen und an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß §51a Landeswassergesetz 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.

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück des Plangebiets an das bestehende Trennsystem angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über diesen Kanal in den Vorfluter eingeleitet.

7 Soziale Maßnahmen

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

8 Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 1.000qm, die vollständig als Mischgebiet festgesetzt ist.

9 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Zur Postwiese“ voraussichtlich nicht betroffen.

10 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Planung löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

11 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

12 Hinweise

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise über Altlasten oder Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vor.

Da das Vorhandensein von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

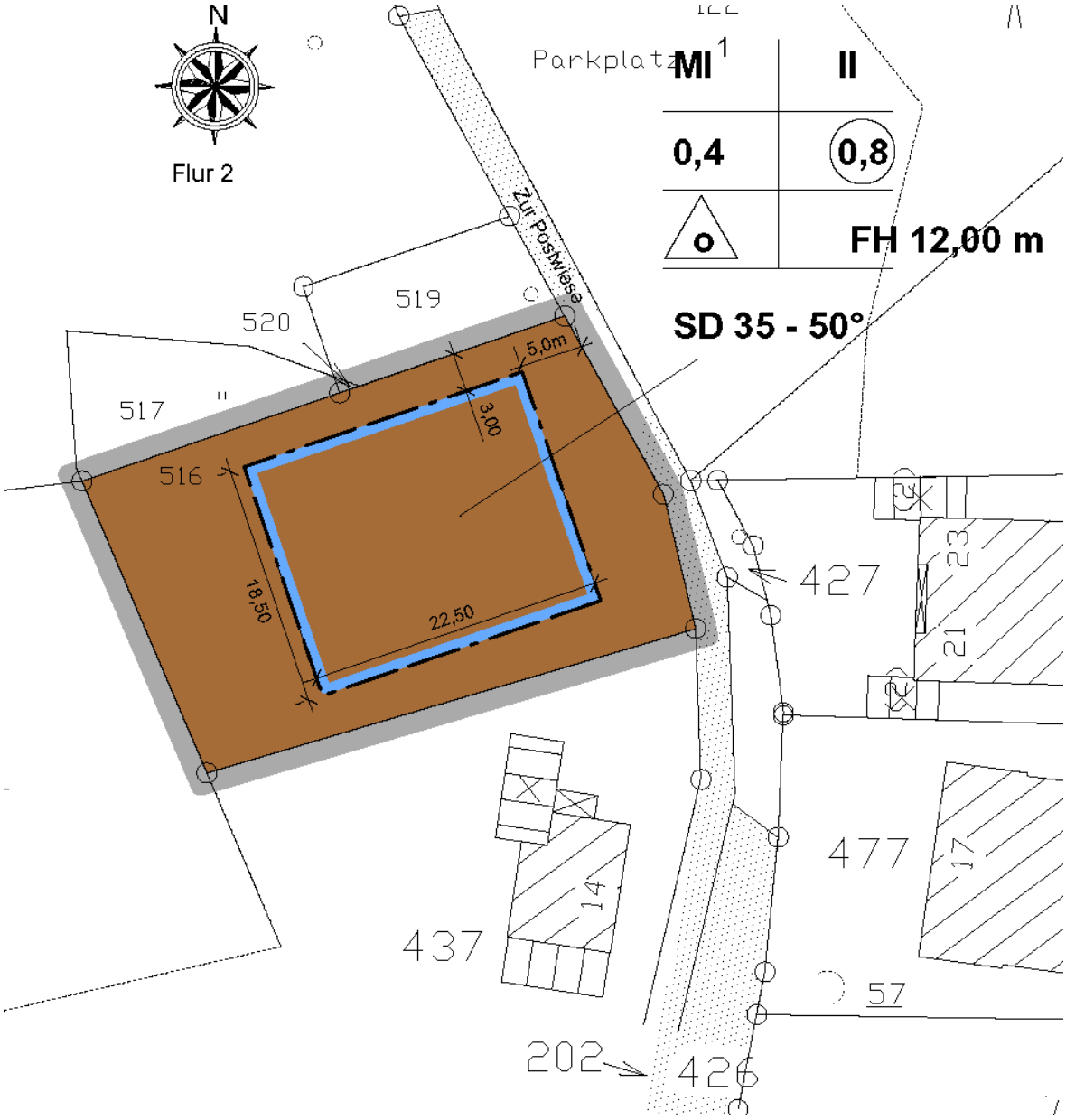
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn bzw. für Bauwillige begründet.

13 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer 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 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt. Im Rahmen der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da schon bislang das Gebiet vollständig als Mischgebiet festgesetzt war. Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht, so dass das Maß der zulässigen Versiegelung unverändert bleibt.

Anhang: Plankarte