



STADT WINTERBERG

**3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6
„UNTERM FRIEDHOF“
IM STADTTEIL SIEDLINGHAUSEN**

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die 3. Änderung umfasst räumlich nahezu den gesamten Geltungsbereich des seit dem 23.08.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Unterm Friedhof“ in Siedlinghausen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Allgemeine Wohngebiet, während die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie die Baufläche der Trauerhalle von der 3. Änderung nicht betroffen sind.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Siedlinghausen auf einem nach Südwesten geneigten Höhenrücken in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und in Nähe des Bahnhofs Siedlinghausen.

2. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Unterm Friedhof“ zu ändern (3. Änderung). Folgende Festsetzungen sind von der Änderung betroffen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Wand- bzw. Traufenhöhe talseitig von 6,75 m bzw. 7,50 m und bergseitig von 4,75 m fest. Mit dieser Regelung sollte die Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude bezweckt werden. Die Gebäudehöhen sind jedoch bereits durch die örtliche Bauvorschrift der max. Firsthöhe sowie der Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse hinreichend begrenzt. Darüber hinaus würde in Teilbereichen des Plangebietes bei Einhaltung der ausgewiesenen Wandhöhen das Erdgeschoss der geplanten Gebäude unterhalb des Straßenniveaus liegen. Dies ist planerisch jedoch nicht beabsichtigt.

Weiterhin sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baubänder im Allgemeinen Wohngebiet an den Eckgrundstücken nicht bis an die Verkehrsflächen herangezogen. Die Eigentümer dieser Grundstücke haben somit bei der Wahl der Stellung ihres Gebäudes sowie des Standorts einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes weniger Möglichkeiten, da die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zu den anderen Grundstücken kleiner sind. Die überbaubaren Flächen sind aus diesem Grund vergrößert worden, indem sie näher an die Verkehrsflächen herangezogen wurden. Insgesamt erhöht sich die überbaubare Fläche um 550 qm.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen von Bauwilligen nachzukommen.

3. Inhalt der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Unterm Friedhof“ setzt eine Wand- bzw. Traufenhöhe talseitig von 6,75 m bzw. 7,50 m und bergseitig von 4,75 m fest. Durch die vorliegende 3. Änderung wird auf die Festsetzung der Wand- bzw. Traufenhöhen verzichtet und aus dem Festsetzungskatalog herausgenommen.

Weiterhin werden durch die Änderung die überbaubaren Flächen vergrößert, indem die Baubänder in den Randbereichen näher an die Verkehrsfläche herangezogen werden.

Die textlichen Änderungen sind zum besseren Verständnis in der Planzeichnung durchgestrichen. Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in die Planzeichnung der 3. Änderung eingearbeitet worden.

4. Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wird ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die überbaubare Fläche wird vergrößert und damit auch der mögliche Eingriff

in Boden, Natur und Landschaft. Die Bewertung des Plangebietes ist dem landespflegerischen Erläuterungsbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

Da der Friedhof nicht im Geltungsbereich der Änderung liegt, wurde er bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

1. Bewertung vor der Änderung

Listen Nr.:	Geplante Flächennutzung	Fläche -ha-	Wertfaktor	Wert
1.	Verkehrsfläche mit Wendeanlage	0,3099	0	0
1.	Überbaubare Flächen und Garagen mit Zufahrt	0,6081	0	0
2.	Flächen –wassergebundene Decke-	0,0741	1	0,0741
4.	junge Zierrasen, Zierrasen und Kinderspielplätze	0,1593	2	0,3186
5.	Begrünte Straßenränder bzw. –bankette -intensiv gepflegt-	0,0876	2	0,1752
16.	Nicht überbaubare Flächen -Hausgärten-	0,8998	4	3,5992
	Plangebietsfläche	2,1388	Gesamt	4,1671

2. Bewertung nach der Änderung

Listen Nr.:	Geplante Flächennutzung	Fläche -ha-	Wertfaktor	Wert
1.	Verkehrsfläche mit Wendeanlage	0,3099	0	0
1.	Überbaubare Flächen und Garagen mit Zufahrt	0,6631	0	0
2.	Flächen -wassergebundene Decke-	0,0741	1	0,0741
4.	junge Zierrasen, Zierrasen und Kinderspielplätze	0,1593	2	0,3186
5.	Begrünte Straßenränder bzw. –bankette -intensiv gepflegt-	0,0876	2	0,1752
16.	Nicht überbaubare Flächen -Hausgärten-	0,8448	4	3,3792
	Plangebietsfläche	2,1388	Gesamt	3,9471

Die Differenz der Bewertung vor und nach der Bebauungsplanänderung beträgt

$4,1671 - 3,9471 = 0,22$ Biotoppunkte.

Ausgleichsmaßnahme:

Um den durch die Änderung vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, sollen in Abstimmung mit dem städtischen Förster in Siedlinghausen 17 hochstämmige, einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Es sind die Arten Linde, Ahorn, Buche oder Eiche vorgesehen.

Listen Nr. 18 bzw. Nr. 37 = $17 * 0,0030 * 4 = 0,204$ Biotoppunkte

Die Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen in der Gemarkung Siedlinghausen, Flur 2 Flurstück 36 (Am Röbbeken) sowie in der Gemarkung Siedlinghausen, Flur 6, Flurstück 166 (an der Neger). Ein Übersichtplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinreichend dargelegte Erschließungssituation sowie der Ver- und Entsorgung. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 verwiesen.

6. Verfahren

Durch die Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

a) Beteiligung der Bürger

Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Winterberg, den 21.04.2004

Im Auftrag

gez. Andrea Kewe