



**STADT WINTERBERG  
STADTTEIL ALTASTENBERG**

**3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 7  
„AM PLATZ“**

**BEGRÜNDUNG**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ befindet sich inmitten der bebauten Ortslage von Altastenberg. Nördlich angrenzend befindet sich das „Haus des Gastes“ und im Osten der „Renaueweg“. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

## **2. Planungserfordernis**

Die ehemalige Schule in Altastenberg wurde 1978 zum „Haus des Gastes“ umgenutzt. Neben dieser Gemeinbedarfseinrichtung war auch eine Hausmeisterwohnung im südlichen Teil des Gebäudes integriert.

Der Gebäudeteil, in dem die Wohnung untergebracht ist, wurde zwischenzeitlich von der Stadt Winterberg an einen Privaten veräußert. Da dieser Bereich des Gebäudes bzw. des Grundstückes nun nicht mehr zu Gemeinbedarfszwecken benötigt wird, sondern ausschließlich dem Wohnen dient, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **3. Übergeordnete Planungen/ Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Haus des Gastes“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar und ist nicht parzellenscharf. Das Plangebiet umfasst lediglich eine Größe von ca. 940 m<sup>2</sup>, aus diesem Grund ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

## **4. Charakteristik des Plangebietes und der näheren Umgebung**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha und befindet sich inmitten der bebauten Ortslage Altastenbergs.

Der Gebäudeteil innerhalb des Plangebietes wurde seit jeher als Wohnung genutzt. Der nördlich angrenzende Gebäudeteil ist weiterhin das „Haus des Gastes“, in dem die Touristen-Information untergebracht ist. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine Minigolf-Anlage.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, die von freistehenden Wohnhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt ist.

## **5. Inhalte der Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das gemäß § 4 BauNVO vornehmlich dem Wohnen dient. Es sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, um zu vermeiden, dass hier Zweitwohnungen entstehen, die den Charakter des Wohngebietes stören. Die Erfahrungen im Stadtgebiet Winterberg haben gezeigt, dass die Nachbarschaft von Gebäuden mit Eigentumswohnungen oder mit mehreren Mietwohnungen im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern ein erhebliches Konfliktpotential in sich birgt.

Des Weiteren sind hier die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 BauNVO. Hierbei handelt es sich um dorfuntypische Nutzungen, die nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen und sich nicht einfügen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl **-GRZ-** und die Geschossflächenzahl **-GFZ-** sind mit einer GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze bestimmten Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 werden hier nicht festgesetzt, da die Umgebung, d.h. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 durch eine kleinteilige Bebauung geprägt ist. Entsprechend der Nachbarbebauung ist die Zahl der Vollgeschosse im Änderungsgebiet mit II Vollgeschossen ausgewiesen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Im Plangebiet ist ein Gebäude vorhanden, das bisher bereits als Wohngebäude genutzt wurde. Die überbaubare Fläche geht flächenmäßig nicht wesentlich über das bestehende Gebäude hinaus. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes am bestehenden Gebäude, auch in Bezug auf die Nutzung, keine wesentlichen Änderungen ermöglicht werden, sind auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher abgesehen, § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## **Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Da durch die Änderungsplanung ein bestehendes Gebäude überplant wird und keine weitere Bebauung ermöglicht wird, wird die bestehende Erschließungssituation auch nicht geändert. Der Planbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung und –entsorgung, Gas- und Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen.

## **Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatl. Umweltamt Lippstadt in diesem Fall unverzüglich benachrichtigt.

## **Denkmalpflege**

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in dem Gebiet sollen jedoch in den Bauscheinen folgende Hinweise aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 /93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, dass Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen."

## **Verfahren**

Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Winterberg, im August 2005