

Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr.4 „Mittelsberg“ und zur
9. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 7 „Mittelsberg – Wallme“
(B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



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

Verfahrensschritt:

- Satzungsfassung-



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planung	3
4	Verfahren	3
5	Änderungsinhalte	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	4
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	5
5.3	Geh- Fahr und Leitungsrecht	5
5.4	Baugestalterische Festsetzungen	6
5.5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Sonstige Belange	6
6.1	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	6
6.2	Altlasten und Kampfmittel	7
6.3	Immissionsschutz	7
6.4	Schutz des Mutterbodens	7
6.5	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser	7
7	Umweltbelange und Artenschutz	8
8	Monitoring	8

Anlagen:

Protokoll eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mittelsberg“ und zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Mittelsberg – Wallme“ in Winterberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Nov. 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mittelsberg“ und die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Mittelsberg - Wallme“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Die Stadt Winterberg beabsichtigt, das Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 21, Flurstück 630 für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Mittelsberg“, aufgestellt im Jahr 1965. Der östliche Grundstücksteil wurde mit der Aufstellung 1984 des Bebauungsplans Nr. 7 „Mittelsberg - Wallme“ überplant, so dass für diesen Grundstücksteil die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Mittelsberg - Wallme“ Anwendung finden.

Das Grundstück ist in den Bebauungsplänen als Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung tlw. als Spielplatz und tlw. als Parkplatzanlage festgesetzt. Diese sollen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Ziel der Änderungen ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Winterberg. Damit kann der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Winterberg Rechnung getragen werden und eine Ausdehnung in den Außenbereich eingedämmt werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Gemarkung Winterberg, Flur 21, Flurstück 630 des Änderungsverfahrens befindet sich im Süden der Stadt Winterberg, zwischen Bergstraße und Ursulinenstraße. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude des städtischen Gymnasiums. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 3500 m².

3 Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4 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 das Plangebiet bereits vollständig von Bebauung umgeben ist. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen. Weiter bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs mit ca. 3500 m² hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße 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 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich wird bisher eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung tlw. als Spielplatz und tlw. als Parkplatzanlage festgesetzt. Um eine wohnbauliche Nutzung herbeizuführen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so wie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen



Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind generell ausgeschlossen.

Gem. § 1 (5) BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Somit kann sichergestellt werden, dass der Charakter des Gebietes bestehen bleibt, keine störenden Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen zu erwarten sind und dem vorrangigen Ziel zur Schaffung von wohnbaulich genutzten Grundstücken Rechnung getragen wird.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet, dementsprechend wird die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise, mit 0,8 festgesetzt. Um keine unmaßstäblichen Gebäude entstehen zu lassen, wird die offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand vom Niveau der Gradiente der Erschließungsstraße (gemessen von der Mitte der Frontlänge des Grundstücks an der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gradiente bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion). Bei Eckgrundstücken gilt der Mittelwert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie den Bauherren, trotz der Topografie, ausreichend Spielraum bzgl. der Stellung der Gebäude erlauben. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen und 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

In der Planzeichnung wird zudem eine mögliche Aufteilung der Grundstücke dargestellt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die nördlich angrenzenden Eigentümer die Flächen bisher teilweise als Grün- und Gartenflächen nutzen konnten. Diesen soll nun die Möglichkeit gegeben werden, ihr Grundstück ggf. zu erweitern bzw. das angrenzende Grundstück zum Zweck der Bebauung zu erwerben.

5.3 Geh- Fahr und Leitungsrecht

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 3,00 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg AöR festgesetzt, um die Entwässerung der Baugrundstücke im freien Gefälle zu ermöglichen.



5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden die baugestalterischen Festsetzungen wie folgt getroffen:

- Dachneigung
Die Dachneigung wird mit mindestens 30° für das Hauptdach festgesetzt. Nebenanlagen können eine abweichende Dachneigung aufweisen.
- Dachgestaltung
Die Dachflächen sind mit Schiefer, bzw. schieferfarbenem Material zu gestalten.
- Außenwandflächen
Die Außenwände sind mit weißem Putz, Naturstein, Fachwerk, Holzverschalung Schiefer oder schieferfarbenem Material zu gestalten.
- Blockhäuser sind nur in Flachbohlenbauweise zulässig. Rundbohlenbauweise wird ausgeschlossen.

Die Festsetzungen geben den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Baugestaltung und stellen gleichzeitig sicher, dass sich die Baukörper in das vorhandene städtebauliche Bild einfügen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist sichergestellt. Die „Ursulinenstraße“ südlich der Baugrundstücke ist bereits ausgebaut.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (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 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



6.2 Altlasten und Kampfmittel

In dem beim Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben 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) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

6.3 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen in ein Allgemeines Wohngebiet ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um wohnbauliche Nutzungen sowie um das angrenzende Gymnasium südlich des Änderungsbereiches. Im Hinblick auf die Nutzung der Dreifachturnhalle durch diverse Sportvereine bzw. für den Leistungssport ist mit gelegentlich auftretenden Lärmimmissionen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte können unter Einhaltung der im Lärmgutachten – Projekt 1246-2 vom 14.02.2013 angegebenen Betriebszeiten sichergestellt werden.

6.4 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). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.5 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Es ist vorgesehen, im Norden des Plangebietes zusätzliche öffentliche Kanalleitungen (Mischsystem) zu verlegen, die an das bestehende Netz angeschlossen werden. Dadurch wird eine Entwässerung der Baugrundstücke im freien Gefälle ermöglicht. Um den Bau und die Unterhaltung dieser Leitung zu sichern, verbleibt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Grundstückstreifen im Eigentum der Stadt. Die Trasse wird im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Winterberg AöR abgesichert (vgl. 5.3). Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem entsorgt.



7 Umweltbelange und Artenschutz

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

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat für dieses Planverfahren einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

Ergebnis Artenschutz

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Winterberg, 29.05.2020

im April 2020

Dipl.-Ing. Markus Caspari

gez. Ralf Lefarth