



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„AM GERKENSTEIN“
IM STADTTTEIL NEUASTENBERG**

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur B-Planänderung	Seite 3
2. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich	Seite 3
3. Auswirkungen der Planung	Seite 3
4. Umweltbericht	Seite 4
5. Verfahren	Seite 4
6. Verfahrensstand	Seite 4

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuasternberg –Verkleinerung-

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur B-Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 „ Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuasternberg der Stadt Winterberg ist im Bereich der ehemaligen Flurstücke Nr. 561 und 562 (jetzt Nr. 580, 581 und 582) der Flur 1, eine überbaubare Fläche festgesetzt. Der Eigentümer dieser Grundstücke beabsichtigt, hier zwei Doppelhäuser zu errichten, wobei er aus Gründen der vorhandenen Topographie und der kürzeren Zuwegungen zu den geplanten Wohngebäuden diese lagemäßig näher zu der im Süden vorhandenen Erschließungsfläche anordnen möchte.

Die geplanten Gebäude sind bereits nach den derzeitigen Festsetzungen des B-Planes grundsätzlich zulässig, es weicht lediglich der geplante Standort der Gebäude von den Vorgaben der rechtskräftigen B-Planfestsetzungen ab. Mit der 5. Änderung des B-Planes würden daher nur die festgesetzten Baugrenzen (Lage der überbaubaren Flächen) nach Süden „verschoben“. In Kenntnis dieser Sachlage hat deshalb der Plangeber eine Änderung des B-Planes für den Bereich der Grundstücke Nr. 580, 581 und 582 beschlossen.

2. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich

Durch die 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuasternberg der Stadt Winterberg wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken Nr. 581 und 582 um ca. 9 m in südliche Richtung verlagert (verschoben), der nördliche Grundstücksbereich einschließlich des Flurstückes Nr. 580 wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt in der Dimensionierung (Flächengröße) gegenüber der ursprünglichen Planfassung unverändert. Die überbaubare Fläche wird, wie bisher, durch Baugrenzen eingefasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, sie dürfen aber hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben.

Die Festsetzungen über die Art, das Maß, die Bauweise und Zahl der Geschosse (WA – Gebiet – GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – offene Bauweise – Einzel- und Doppelhäuser – Z II als Höchstgrenze) ändern sich im Änderungsbereich nicht, sondern bleiben dieselben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die geltenden Gestaltungsvorschriften werden für das Änderungsgebiet übernommen, mit der Ausnahme, dass hier eine Drempelhöhe von 1,0 m (gemessen Oberkante Decke / Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren) anstatt der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 0,5 m zugelassen wird.

3. Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der 5. Bebauungsplanänderung stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die im vorhandenen B-Plan festgesetzten/ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden beibehalten und lediglich verschoben. Gleichzeitig werden die versiegelten Flächen durch die kürzeren Einfahrten/Zufahrten reduziert. Zusätzliche befestigte/versiegelte Flächen werden durch die 5. B-Planänderung nicht geschaffen.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die 5. B-Planänderung nicht. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Bauzugszusammenhanges und ist erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung, als auch für die sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) zu. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandene öffentliche Kanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser 5. B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und/oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich der 5. B-Planänderung nicht zu erwarten. Ebenso sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt erkennbar.

Die vorliegende 5. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse der unter Ziffer 1 und 2 genannten städtebaulichen Ziele.

4. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

5. Verfahren

Die Aufstellung der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuastenberg der Stadt Winterberg erfolgt nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“. Nach den Regelungen des v.g. § 13 kann die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Planungshoheit das „Vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen. Diese 3 vorgenannten Belange/Kriterien werden durch die anstehende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuastenberg der Stadt Winterberg nicht berührt.

Die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“ im Stadtteil Neuastenberg der Stadt Winterberg erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung dieses Planentwurfes wird den betroffenen und interessierten Bürgern die Möglichkeit eingeräumt, ihre Stellungnahmen vorzubringen. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden an diesem Verfahren beteiligt.

6. Verfahrensstand

- | | |
|---------------------|---|
| 08.11.2007 | Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss, |
| 08.01.2008 | Entwurfsberatung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung |
| 18.01. – 18.02.2008 | Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |

Winterberg-Siedlinghausen,
im Februar

gez. Schmidt

.....
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

Winterberg,
den 27.02.2008

i.A. gez. Andrea Büring

.....
Der Bürgermeister

