



STADT WINTERBERG

WINTERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16a

„Altstadt Winterberg - Teilbereich Untere Pforte“

17. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

März 2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4.	Planverfahren	5
5.	Inhalte der Änderung	5
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	6
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7.2	FFH-Verträglichkeitsprognose	6
7.3	Umweltbericht	6
8.	Immissionsschutz	7
9.	Soziale Maßnahmen	7
10.	Flächenbilanz	7
11.	Belange der Nachbargemeinden	7
12.	Finanzielle Auswirkungen der Planung	7
13.	Maßnahmen zur Bodenordnung	7
14.	Hinweise	8
14.1	Altlasten und Kampfmittel	8
14.2	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8

Anlagen

1. Planungsanlass und Ziele

Die Grundstücke Gemarkung Winterberg, Flur 25, Flurstücke 780 und 781 (ehemals Flurstücke 61, 352 und 532) gehören mit zum Umlegungsverfahren „Kernstadt Winterberg, Teil I“. Ein Teil dieser Grundstücksflächen ist für die Herstellung / den Ausbau der Straße „Am Hagenblech“ in Anspruch genommen worden.

Im Rahmen der Verhandlungsgespräche im Umlegungsverfahren hat der Eigentümer deutlich gemacht, dass die im Bebauungsplan Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf seinen Grundstücken nicht ausgenutzt werden kann, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowohl die Gewässerverrohrung „Hohles Seifen“ als auch eine städtische Abwasserleitung verlaufen.

Um gleichwohl das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ziel, die Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich zu erreichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche so verschoben und verändert werden, dass sowohl die Grabenverrohrung als auch die städtische Abwasserleitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt.

2. Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Straße „Am Hagenblech“. Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a umfasst die Flurstücke 780 und 781 der Flur 25, Gemarkung Winterberg mit einer Fläche von insgesamt 1911 m². Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Südosten leicht ab, der südliche Bereich ist durch einen tiefen Graben mit steilen Böschungen geprägt, unter welchem auch die o.g. Verrohrungen verlaufen.

Nördlich und östlich angrenzend findet sich Wohnbebauung, westlich liegt neben der Straße „Am Hagenblech“ die stark befahrene „Haarfelder Straße“ (B 236).

Der Änderungsbereich ist nicht bebaut. Die nördliche Hälfte ist als ökologisch nicht besonders wertvolle Grünlandbrache einzustufen, der südliche Bereich entlang des Grabens ist durch einen jüngeren, gering strukturierten Laubholzbestand geprägt, welcher sich durch Sukzessionsprozesse entwickelt haben dürfte. Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden, das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht bekannt und aufgrund der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

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

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“. Dieser setzt für den Änderungsbereich und die östlich angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb dieses allgemeinen Wohngebietes sind auf Grundlage der BauNVO (1977) zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4-6 genannten Nutzungsarten,
2. Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,8 sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs liegt in einem Bereich, für den besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen sind. Für Wohnungen innerhalb dieser Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen bzgl. Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Weitere Bebauungspläne sind durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a nicht betroffen.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 11.09.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt und die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB erfüllt sind.

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

5. Inhalte der Änderung

Um das Grundstück bebauen zu können, ist eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden erforderlich. Die nördliche Baugrenze wird in Verlängerung der Baugrenze des benachbarten Flurstücks 533 in gerader Linie bis zur Flurstücksgrenze weitergeführt.

Entlang der auf dem Grundstück verlaufenden Grabenverrohrung und des Schmutzwasserkanals wird beidseitig ein 2,5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, welcher als eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und sonstiger Erschließungsträger zu belastende Fläche dargestellt wird.

Die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche reicht bis an diesen Schutzstreifen heran.

Im Westen und Osten verläuft die Baugrenze jeweils entlang der Flurstücksgrenze.

Die auf diese Weise neu abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche erlaubt dem Grundstückseigentümer den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Grundrissgestaltung und Anordnung eines Baukörpers.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16a, welche in Kap. 3.2 dargestellt worden sind, bestehen unverändert fort.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die Strasse „Am Hagenblech“ erschlossen und an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und die Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

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

Das auf den künftig versiegelten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser wird in die unmittelbar südlich der überbaubaren Grundstücksfläche verlaufende Gewässerverrohrung „Hohles Seifen“ eingeleitet und so dem Vorfluter zugeführt.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 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.

Im Rahmen der vorliegenden 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a wird lediglich die bereits festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet verschoben und angepasst, die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Somit wird durch diese Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren wäre.

7.2 FFH-Verträglichkeitsprognose

Der Änderungsbereich liegt etwa 200 m westlich des FFH-Gebietes DE-4717-310 „Schluchtwald Helle bei Winterberg“.

Das FFH-Gebiet umfasst einen Biotopkomplex aus Schluchtwäldern, sauren Buchenwäldern und naturnahen Mittelgebirgsbächen. Herausragende Entwicklungsziele sind die Erhaltung und Förderung der strukturellen Vielfalt durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung. Überdies ist eine funktionale Verbindung dieses Laubwaldkomplexes mit benachbarten Laubwald-Lebensräumen anzustreben. Die für das FFH-Gebiet formulierten Schutzziele verfolgen die Erhaltung und Optimierung der o.g. Wald- und Fließgewässerlebensräume.

Der Änderungsbereich ist durch vorhandene Bebauung, Straßen und die ehemaligen Gleisanlagen im Bahnareal Winterberg vom FFH-Gebiet getrennt. Weder die wertgebenden Laubwaldbestände noch die Fließgewässer sind durch eine Wohnbebauung des Änderungsbereichs direkt oder indirekt betroffen. Aufgrund der räumlichen Lage sind keinerlei negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.3 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art 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 eine 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 Abs. 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.

8. Immissionsschutz

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches liegt in einem Bereich, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen ausgewiesen sind. Diese Festsetzungen basieren auf Untersuchungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, welche im Rahmen der Verlegung der B 236 / B 480 durchgeführt wurden.

Werden innerhalb dieser Flächen Wohnungen errichtet, so sind für diese passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

9. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet oder in benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst 1911 m², die vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

11. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ voraussichtlich nicht betroffen.

12. Finanzielle Auswirkungen der Planung

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

13. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

14. Hinweise

14.1 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises enthält keine Hinweise auf Belastungen des Änderungsbereiches, auch liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

14.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Winterberg, im März 2009

Im Auftrag

gez. Höing