



STADT WINTERBERG

**10. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9 C
„AM DUMEL“**

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Winterberg innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 c „Am Dumel“. Es umfasst zwei Teilbereiche: Teil A liegt zwischen der „Breslauer Straße“ und dem „Oppelner Weg“, Teil B an der „Jakobusstraße“ an der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9c.

Insgesamt umfasst das Änderungsgebiet eine Fläche von 5.833 m², wovon 3.973 m² auf den Bereich A und 1.860 m² auf den Bereich B entfallen.

2. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 c „Am Dumel“ zu ändern (10. Änderung). Dabei wird in zwei Teilbereichen die Festsetzung „Hausgruppe“ in „Einzel- und Doppelhausbebauung“ geändert.

Die Grundstücke im Änderungsgebiet, deren Eigentümerin die Stadt Winterberg ist, sind voll erschlossen. Aufgrund der festgesetzten Reihenhausbauung lassen sie sich jedoch nicht veräußern, da bei der hiesigen Bevölkerung seit Jahren ein Bedarf bzw. die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung des „freistehenden Einfamilienhauses“ oder Doppelhauses besteht. Aus diesem Grund wird die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 c „Am Dumel“ durchgeführt, um den Wünschen und Bedürfnissen der Bauwilligen nachzukommen.

Die 6., 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus den gleichen Gründen bereits durchgeführt. Die nunmehr auch im Änderungsbereich festgesetzten Einfamilien- und Doppelhäuser sind z.T. bereits vorhanden. Insoweit ist das gesamte Wohngebiet „Am Dumel“ durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt.

3. Inhalt der Planänderung

Teilbereich A

In dem seit 12.05.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9c „Am Dumel“ ist im Bereich A zwischen der „Breslauer Straße“ und dem „Oppelner Weg“ ein WA-Gebiet mit den Festsetzungen der zwingend zweigeschossigen Bauung sowie der Bauung in Form von Hausgruppen festgesetzt. Der überwiegende restliche Teil des Bebauungsplanes setzt eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung fest, die zum großen Teil bereits schon vorhanden ist. Da sich trotz erfolgter Erschließung die im Bebauungsplan festgesetzten Reihenhäuser nicht veräußern lassen, wird mit der vorliegenden Änderung die Voraussetzung geschaffen, eine der Umgebung angepasste Bauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird ebenfalls die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,5 geändert. Damit wird eine der Umgebungsbebauung widersprechende überdimensionierte Bauung verhindert.

Aufgrund der topographischen Situation ist die Umsetzung der im Ursprungsplan festgesetzten Garagen und Stellplätze nicht immer möglich, so dass bereits einige Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt wurden. Aus diesem Grund wird bei der vorliegenden 10. Änderung auf diese Festsetzung verzichtet. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind nun auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9c behalten weiterhin Gültigkeit.

Teilbereich B

Der Bereich B an der „Jakobusstraße“ ist im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c bereits dahingehend geändert worden, dass die überbaubare Fläche und die Stellung der Gebäude anders angeordnet wurden. Auch hier wird im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes aus o.g. Gründen die Reihenhausbauung in Einfamilien- und Doppelhausbauung

geändert. Dafür werden die überbaubare Fläche und die Stellung der Gebäude nochmals anders angeordnet.

Aus den gleichen o.g. Gründen wird die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,5 geändert. Das gleiche gilt für die Festsetzung der Garagen. Auch in diesem Teilgebiet wird auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet.

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich B weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9c sowie die Festsetzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 c.

4. Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden 10. Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die überbaubare Fläche und damit auch der mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen der 10. Änderung vielmehr reduziert. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

5. Erschließung

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Wohngebiet „Am Dumel“, das bereits zum großen Teil bebaut und somit voll erschlossen ist.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt über das bestehende Mischwassersystem. Die Abwässer werden der Kläranlage in Elkeringhausen zugeführt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung ist nicht vorhanden. Der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Versickerung oder Verrieselung ist unverhältnismäßig (§ 51 Abs. 4 LWG NW).

Im Bereich B ist an der südlichen Plangebietsgrenze ein Kanalrecht geregelt, um sonst notwendige Hebeanlagen zu vermeiden.

6. Verfahren

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

a) Beteiligung der Bürger

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

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die 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 10.01.2002
i.A.