



STADT WINTERBERG

**WINTERBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3b
„Am Postteich“**

**1. ÄNDERUNG
(7. Änderung des B-Planes Nr. 3)**

BEGRÜNDUNG

September 2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	4
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalte der Änderung	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	5
5.3	Gestalterische Festsetzungen	5
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	5
7.1	Beschreibung des Plangebiets	5
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7.3	FFH-Verträglichkeitsprognose	7
7.4	Umweltbericht	7
8.	Immissionsschutz	7
9.	Soziale Maßnahmen	7
10.	Flächenbilanz	7
11.	Belange der Nachbargemeinden	8
12.	Finanzielle Auswirkungen der Planung	8
13.	Maßnahmen zur Bodenordnung	8
14.	Hinweise	8
14.1	Schutz des Mutterbodens	8
14.2	Altlasten und Kampfmittel	8
14.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8

Anlagen

1. Planungsanlass und Ziele

Das städtische Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 22, Flurstück 666 im Einmündungsbereich der Straßen „Am Rad“ und „Am Postteich“ ist entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3b „Am Postteich“ als öffentliche Grünfläche in Form einer intensiv gepflegten Rasenfläche angelegt. Eine besondere gärtnerische Gestaltung oder sonstige Ausstattung, z.B. mit Bänken oder Spielgeräten, ist nicht vorhanden.

Diese Grünanlage bietet insgesamt wenig Aufenthaltsqualität oder Nutzungsmöglichkeiten und ist aufgrund ihrer geringen Größe und der beschriebenen Gestaltung für das Stadtbild von eher untergeordneter Bedeutung.

Demgegenüber befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine weitere, deutlich größere Grünfläche mit Spielplatz. Diese Fläche hat eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Da der Nutzen der Grünfläche im Änderungsbereich für die Bevölkerung als eher gering einzustufen ist, hat der Rat der Stadt Winterberg beschlossen, hier im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereichs ein zusätzliches Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 3b „Am Postteich“ im Einmündungsbereich der Straße „Am Postteich“ in die Straße „Am Rad“. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 666 der Flur 22, Gemarkung Winterberg mit einer Fläche von 519 m². Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

Nördlich und östlich grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, westlich jenseits der Straße „Am Rad“ liegt der Parkplatz der Stadthalle. Südlich, auf der anderen Seite der Straße „Am Postteich“, befindet sich eine großzügige Grünanlage mit Spielplatz.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

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

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3b „Am Postteich“, welcher im Rahmen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ erstellt wurde. Der Änderungsbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Unmittelbar nördlich und östlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.

Südlich liegt eine weitere öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und eine Fläche für Gemeinbedarf (Grundschule und Sporthalle).

Im Einmündungsbereich der Straße „Am Postteich“ sind von Bebauung freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen bzgl. der Dachform, -eindeckung, -aufbauten, der Wandhöhen und zur Fassadengestaltung getroffen.

Weitere Bebauungspläne sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b nicht betroffen.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3b „Am Postteich“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 20.05.1999 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Am Postteich“ 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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der angrenzenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet WA¹ festgesetzt. Es werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3b übernommen. Demnach sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA¹ 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im WA¹-Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise a¹ festgesetzt. Hiernach sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 15 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zu den Nachbargrundstücken wird entsprechend der bestehenden Festsetzungen ein Abstand von 3 m zur Parzellengrenze eingehalten. Für einen sinnvollen Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der festgesetzten freizuhaltenden Sichtflächen ist es erforderlich, die Baugrenze entlang der Straße „Am Rad“ ein Stück nach hinten zu verschieben.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b „Am Postteich“ werden übernommen.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen „Am Rad“ und „Am Postteich“ 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.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich als von Südosten nach Nordwesten gleichmäßig leicht abfallende Rasenfläche ohne deutliche Böschungen oder Geländekanten dar. Entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze befindet sich ein schmaler Pflanzstreifen mit einigen Ziergehölzen. Eine weitergehende gärtnerische Gestaltung, Fußwege oder eine Möblierung mit Bänken, Spielgeräten o.ä. ist nicht vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich stocken im Gehweg entlang der Straße „Am Rad“ zwei mittelgroße Ahorne, welche zusammen mit den sich nach Norden fortsetzenden Straßenbäumen neben ihrer ökologischen Bedeutung insbesondere einen hohen ästhetischen Wert für das Ortsbild aufweisen. An der Straße „Am Postteich“ findet sich auf Höhe der südlichen Grundstücksecke ein weiterer Ahorn.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch typische Hausgärten und einige weitere Grünflächen. Westlich liegt der vollständig versiegelte Parkplatz der Stadthalle.

Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden, das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht bekannt und aufgrund der umgebenden Nutzungen und der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

7.2 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. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3b „Am Postteich“ verfolgten Ausweisung einer überbaubaren Fläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen, welcher zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist. Die Eingriffsbewertung erfolgt anhand der vom Hochsauerlandkreis entwickelten Arbeitshilfe „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (Stand: Januar 2006). Grundlage für die Eingriffsbewertung sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereiches auch die tatsächlich vorgefundenen Biotopstrukturen.

Die Festsetzung als Grünanlage umfasst nach o.g. Bewertungsschlüssel ein sehr breites Spektrum denkbarer Biotoptypen, von geringwertigen Zierrasenflächen bis hin zu wertvollen naturnahen Parkanlagen. Die vorgefundenen Biotopstrukturen (Rasenfläche mit rel. hoher Pflegeintensität (kein Zierrasen), einzelne Ziergehölze, keine Versiegelungen oder Störungen sonstiger Art) entsprechen am ehesten dem Biotoptyp Nr. 16 „Hausgarten“.

Ausgangszustand				
lfd. Nr. Biotop-typenliste	Biototyp	Fläche [m ²]	Wert-faktor	Gesamt wert
16	Hausgärten (Bestand)	519	4	2076
Summe		519		2076

Planungszustand				
lfd. Nr. Biotop-typenliste	Biototyp	Fläche [m ²]	Wert-faktor	Gesamt wert
1	versiegelte Fläche mit direktem Abfluß in den Kanal (überbaubare Grundstücksfläche, GRZ: 0,4)	208	0	0
16	Hausgärten (Planungszustand, nicht überbaubare Grundstücksfläche) *	311	3	933
Summe		519		933

* Gemäß Biotopwertverfahren weist dieser Biotoptyp im Planungszustand, d.h. bei Neuanlage, gegenüber dem Istzustand einen reduzierten Wertfaktor auf.

Als Differenz zwischen Ausgangs- und Planungszustand verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.143 Punkten, welches durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Da eine plangebietsinterne Kompensation des Eingriffs nicht möglich ist, wird das o.g. Kompensationsdefizit über das Ökokonto der Stadt Winterberg ausgeglichen, wodurch ein vollständiger Ausgleich erreicht wird. Der Eingriff wird der Ökokontofläche WI.2.01.001 zugeordnet (siehe Anlage 1). Auf dem Flurstück 92, Flur 3 in der Gemarkung Winterberg

wurde Intensivgrünland extensiviert, ein Nadelholzbestand beseitigt und entlang der Ruhr ein naturnaher Uferrandstreifen angelegt. Das aktuelle Guthaben auf diesem Ökokonto beträgt 8.198 Punkte, nach Abzug der o.g. Summe verbleiben noch 7.055 Punkte.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Darüber hinaus liegt das Plangebiet inmitten des Bebauungszusammenhangs der Kernstadt Winterberg. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planänderung negativ auf umliegende FFH-Schutzgebiete auswirkt. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b 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

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

9. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3b „Am Postteich“ 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 519 m², die vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

11. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3b „Am Postteich“ nicht berührt.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3b „Am Postteich“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

14. Hinweise

14.1 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 oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

14.2 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“.

14.3 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 September 2009

Im Auftrag

gez. Höing

Anlage 1: Lage und Abgrenzung der Ökokonto-Fläche WI.2.01.001