



STADT WINTERBERG

Z Ü S C H E N
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„An der Ebenau“

9. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziel	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalte der Änderung	5
5.1	Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	5
5.2	Wegfall Leitungsrecht	5
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	6
7.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	6
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7.3	Artenschutzprüfung	6
8.	Immissionsschutz	6
9.	Hinweise	7
13.1	Schutz des Mutterbodens	7
13.2	Altlasten und Kampfmittel	7
13.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	7

1. Planungsanlass und Ziel

Das Feuerwehrhaus Züschen auf dem Grundstück „Mollseifener Straße 23“ entspricht hinsichtlich Größe und Bauzustand nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein möglicher Umbau des Feuerwehrhauses mit entsprechenden Erweiterungen wurde aus wirtschaftlichen Gründen verworfen, so dass ein geeigneter Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses gefunden werden musste. Nach einer Überprüfung mehrerer Standorte waren zwei städtische Grundstücke an der „Dechant-Dobbener-Straße“ am besten geeignet, so dass der Rat am 28.05.2020 (Pkt. 3, VV 23/2020) beschlossen hat, auf diesen Grundstücken den Neubau des Feuerwehrhauses zu realisieren.

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrhauses.

Der Neubau soll auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Züschen, Flur 13, Flurstücke 446 und 448 (Gesamtgröße: 4.237 m²) errichtet werden. Das Flurstück 446 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau“ als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Das Flurstück 448 liegt außerhalb des derzeitigen Plangebietes.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für den geplanten Neubau nicht ausreichen und darüber hinaus ein im Norden des Plangebietes festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg den Neubau behindert, ist eine entsprechende Änderung und geringfügige Erweiterung (Flurstück 448) des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ erforderlich. Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ befindet sich im Westen der bebauten Ortslage des Stadtteils Züschen, nördlich angrenzend an die „Dechant-Dobbener-Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist bis auf das Grundstück Gemarkung Züschen, Flur 13, Flurstück 448 deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Züschen, Flur 13, Flurstücke 37 (tlw.), 240 (tlw.), 411 (tlw.), 445, 446, 448 (tlw.), 449, 450.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt den Änderungsbereich nahezu vollständig als Wohnbaufläche dar. Lediglich der nördliche Teil des geplanten Standortes für das Feuerwehrhaus ragt geringfügig in die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ hinein, wobei der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen trifft. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bereich, in dem das Feuerwehrhaus entstehen soll, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „An der Ebenau“ liegt nahezu vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Winterberg“, lediglich eine geringfügige Teilfläche der vorgesehenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ ragt in den Landschaftsplan hinein, der für diesen Bereich ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

4. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt, insbesondere ist auch anerkannt, dass auch bei einer, wie hier, geringfügigen Inanspruchnahme des Außenbereiches das beschleunigte Verfahren anwendbar ist.

5. Inhalte der Änderung

5.1 Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Die für den Neubau des Feuerwehrhauses benötigten städtischen Grundstücke Gemarkung Züschen, Flur 13, Flurstücke 446 und 448 werden im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen, der Bauweise oder zu gestalterischen Vorgaben wird verzichtet, um aufgrund der spezifischen Anforderungen an das öffentliche Gebäude die notwendige Flexibilität beim Bau aber auch bei zukünftig ggf. notwendigen Änderungen zu erhalten.

Dieser Verzicht ist städtebaulich vertretbar, da die Stadt Winterberg als Bauherr die notwendige Berücksichtigung städtebaulicher Belange bei der Planung und Ausführung des Feuerwehrhauses selbst sicherstellen kann.

Für die weiteren Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 3 „An der Ebenau“, bis auf den Wegfall des Leitungsrechts im Norden des Plangebietes (vgl. hierzu nachfolgenden Abschnitt 5.2), unverändert fort.

5.2 Wegfall Leitungsrecht

Im Norden des Plangebietes wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg festgesetzt, um den seinerzeit in diesem Bereich geplanten Bau einer Wasserversorgungsleitung sowie eines Überlaufs der im Plangebiet notwendigen Rigolensysteme zur Beseitigung des Niederschlagswassers planungsrechtlich abzusichern.

Sowohl die Wasserversorgungsleitung als auch der Überlauf für das Rigolensystem wurden tatsächlich außerhalb des Plangebietes realisiert, so dass das Leitungsrecht entfallen kann und dementsprechend im Rahmen dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die „Dechant-Dobbener-Straße“ 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 Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Trinkwassernetz in ausreichender Menge und der notwendigen Anzahl von Löschwasserentnahmestellen in der erforderlichen Entfernung gewährleistet.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB besteht nicht.

Unabhängig davon wurden im Rahmen der 6. Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“, deren Geltungsbereich nahezu identisch mit der jetzigen 9. Änderung des Bebauungsplanes ist, bereits eine vollständige Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgenommen und Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt.

7.3 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“, die, wie ausgeführt, nahezu identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass das Planvorhaben nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben führt. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten war nicht gegeben. Gegenüber der seinerzeitigen Untersuchung hat sich die Biotopstruktur in den noch nicht bebauten Teilen des Plangebietes nicht geändert, insbesondere sind keine neuen hochwertigen Biotopstrukturen/Habitate entstanden. Durch die inzwischen erfolgte Bebauung von Großteilen des Plangebietes ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Biotopstrukturen eher zurückentwickelt haben. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben im Plangebiet können daher weiterhin ausgeschlossen werden.

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. Hinweise

9.1 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).

9.2 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

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 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

9.3 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 Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).

Winterberg, ...- 5. AUG. 2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Lefarth

