



STADT WINTERBERG

**WINTERBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„AM STUTEN“**

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Juni 2009

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 1. Änderung umfasst räumlich das gesamte Gebiet des seit dem 25.01.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Stuten“ in Winterberg.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, östlich der Winterberger Altstadt und des Kurparks. Bis auf einzelne Baulücken ist das Gebiet weitgehend bebaut, die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

2. Planungsanlass und Inhalt der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Stuten“ sind Gestaltungsvorschriften zur Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und zu Dachgauben festgesetzt. Des Weiteren ist als Eindeckmaterial für Dachflächen nur Natur- und schwarzer Kunstschiefer zulässig.

In der Vergangenheit wurde jedoch mehrfach von dieser Vorgabe abgewichen, so dass derzeit neun Gebäude mit anthrazitfarbenen Dachpfannen und ein Gebäude mit Zinkblecheindeckung innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Einem weiteren Bauantrag, in dem ebenfalls eine Eindeckung mit Pfannen vorgesehen war, wurde im Jahr 2008 entsprochen. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt, da Gebäude mit Dachpfannen mittlerweile die Dachlandschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Stuten“ mit bestimmen.

Da der ursprüngliche Wille, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Stuten“ nur Natur- und Kunstschiefer zuzulassen, nicht mehr umsetzbar ist, diese Beschränkungen aufgrund der existierenden Abweichungen städtebaulich nicht mehr begründet werden können und bis auf den eigentlichen Altstadtbereich in allen Bebauungsplänen neben Schiefer auch eine Dach-eindeckung mit schieferfarbenem Material planungsrechtlich zulässig ist, hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 11.09.2008 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Stuten“ durchzuführen mit dem Ziel, zukünftig neben Schiefer auch schieferfarbenes Material als Dach-eindeckung zuzulassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Stuten“ beinhaltet ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dach-eindeckung, alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen unverändert fort.

Festsetzung (neu):

„Dachflächen: als Eindeckmaterial nur Schiefer oder schieferfarbenes Material zulässig.“

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, bauordnungsrechtliche Regelungen in einen Bebauungsplan zu übernehmen. Nach § 86 BauO NW können diese als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Fall sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung und Änderung anzuwenden. Aus diesem Grund muss hier für die geringfügige Änderung der örtlichen Bauvorschriften ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erschließungssituation, die Ver- und Entsorgung sowie auf Natur und Landschaft. Auswirkungen auf das unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende FFH-Gebiet DE-4717-310 „Schluchtwald Helle bei Winterberg“ sind durch die Änderung der Gestaltungsvorschriften nicht erkennbar.

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.

4. Hinweise

Altlasten und Kampfmittel

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Planbereich drei Eintragungen:

Flächenummer 194817-2675: Aufschüttung an einem Hang in einer Mächtigkeit von 5 – < 10 m; es handelt sich laut Gutachten von 2008 um umgelagerten Boden mit Ziegel- und Glasresten, die Analyseergebnisse zeigen keine Auffälligkeiten.

Flächenummer 194817-2671, Flächenummer 194817-2670: Basisaufschüttungen in einer Mächtigkeit von 1- < 3 m; über die Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen keine Informationen 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. Kontaminiertes Material ist schadlos zu entsorgen.

5. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB erfüllt sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

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

Winterberg, im Juni 2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Höing