



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„MITTELSBERG - WALLME“
WINTERBERG**

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Vorbemerkungen	Seite 3
2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	Seite 3
3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	Seite 3
4. Landschaftsplan	Seite 3
5. Planinhalt und Festsetzungen	Seite 3
6. Auswirkungen der Änderungsplanung	Seite 4
7. Erschließung	Seite 4
8. Niederschlagswasser	Seite 4
9. Denkmale	
9.1. Baudenkmale	Seite 5
9.2. Bodendenkmale	Seite 5
10. Schutz des Mutterbodens	Seite 5
11. Altlasten und Kampfmittel	Seite 5
12. Umweltbericht	Seite 6
13. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	Seite 6
14. Verfahrensstand	Seite 6

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 16.12.2004 auf Antrag des Grundstückseigentümers in öffentlicher Sitzung beschlossen, den seit 30.01.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 7 „Mittelsberg – Wallme“ in der Kernstadt Winterberg durch eine Änderung (6. Änderung) geringfügig zu erweitern.

Im Mai/Juni 2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Veränderungen im Umfeld des Antragstellers ist das Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung dann nicht weiter geführt worden.

Zwischenzeitlich ist an die Stadt Winterberg die Bitte herangetragen worden, dass Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes weiter zu führen. Gegenüber dem bisherigen Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung soll jedoch durch eine geringfügige Verschiebung und Vergrößerung des Baufeldes, ohne allerdings die seinerzeitigen Planungsgrundsätze und Festsetzungen zu ändern, eine bessere und sinnvollere Ausnutzung/Bebauung im Änderungs-/Erweiterungsbereich ermöglicht werden.

2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Im Rahmen der anstehenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, auf den Flurstücken 685, 686, 687 und einem schmalen Grundstücksstreifen aus dem Flurstück 690 überbaubare Grundstücksflächen für 2 Baugrundstücke neu festzusetzen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im dem seit 14.09.2009 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Winterberg, der seit dem 15.05.2008 rechtskräftig ist, unterliegen die Flurstücke 685, 686, 687 und 690 dem allgemeinen Landschaftsschutz. Mit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes zum 14.09.2009 ist jedoch gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW diese Festsetzung des Landschaftsplanes zurückgetreten, so dass landschaftsrechtliche Vorgaben der Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprognose hat keinerlei Hinweise auf eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten durch die geplante B-Planänderung ergeben.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mittelsberg – Wallme“ wird als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen B-Planes (u.a. GRZ, GFZ, Geschossigkeit) übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Erweiterung der Bebauung mit Einfamilienwohngebäuden stört den vorhandenen Wohngebietscharakter am Stadtrand nicht.

6. Auswirkungen der Änderungsplanung

Die 6. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der v.g. städtebaulichen Planungsziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Baugebietes „Mittelsberg-Wallme“ wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar.

7. Erschließung

Über die ausgebaute „Kapellenstraße“ ist die verkehrliche Erschließung bis zu dem von der „Kapellenstraße“ abzweigenden Wegegrundstück (Flurstück 122), das planungsrechtlich als „Anliegerweg“ ausgewiesen werden soll, gewährleistet. Nach Herstellung des ausgewiesenen „Anliegerweges“ durch den Antragsteller des Änderungsverfahrens kann die verkehrliche Erschließung dann über die bereits ausgebaute „Kapellenstraße“ insgesamt gewährleistet werden.

Für die Anlieger des Erschließungswohnweges ist bereits im Rahmen der 3. B-Planänderung eine Müllsammelstelle (M) auf dem Flurstück Nr. 652 festgesetzt/ausgewiesen worden; die Anlieger haben die Müllgefäße zur wöchentlichen Müllabfuhr an der Sammelstelle bereitzustellen.

Die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich erfolgt jeweils durch den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc.). Einzelheiten zur Erschließung werden vom Eigentümer und dem jeweils zuständigen Leistungsträger durch entsprechenden Vertrag geregelt.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt dabei durch einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadtwerke Winterberg AöR mit den nachgeschalteten Abwasserbehandlungsanlagen; die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Winterberg AöR. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz, das noch durch den Betreiber des 6. B-Planänderungsverfahrens geringfügig erweitert werden muss, gewährleistet.

Im Übrigen wird dem Antragsteller des Änderungsverfahrens in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag die Herstellung/Ergänzung der noch fehlenden verkehrlichen Erschließung sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen übertragen.

8. Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, 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 Niederschlagswasser des Änderungsbereiches soll nach Vorschaltung einer

Regenwassernutzung als Brauchwasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Diese Versickerungsanlage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch konkret zu bemessen und zu dimensionieren. Sollte sich im Rahmen der konkreten Planung der Versickerungseinrichtungen ergeben, dass eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, muss die Fläche an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Ist eine teilweise Versickerung möglich, so sind die erforderlichen Versickerungsanlagen durch den Vorhabenträger zu erstellen. Überzähliges Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

9. Denkmale

9.1. Baudenkmale

Im Änderungsplangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

9.2. Bodendenkmale

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Folgende Hinweise sollen jedoch beachtet werden:

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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben 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 DSchG NW).

10. 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 und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

11. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

12. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2a Abs. 2 BauGB ist ein gesonderter Umweltbericht durch das Büro Ökolyse – Dr. Vigano, Hagen erstellt worden, der als Anlage der Begründung Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung wird.

13. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der durch die geplante 6. B-Planänderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist deshalb zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Hierzu wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine gesonderte Bilanzierung durch das Büro Ökolyse – Dr. Vigano, Hagen erstellt, die als Anlage Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist.

Die konkret umzusetzenden landschaftlichen Kompensationsmaßnahmen sind zwischen der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises sowie dem Antragsteller des Änderungsverfahrens in einem Ortstermin abgestimmt worden. Konkret ist vorgesehen, auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 19, Flurstück 92, das sich im Eigentum des Antragsstellers befindet, einen älteren, zum Teil sturmgeschädigten Fichtenbestand durch Voranbau in einen standortgerechten Laubholzbestand umzuwandeln und so eine ökologische Aufwertung vorzunehmen. (vgl. hierzu auch Ziffer 10.2 des Umweltberichtes).

Für die mit dem Vorhaben verbundene Inanspruchnahme von Wald ist durch den Antragsteller ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Die Auswahl einer geeigneten Fläche/Maßnahme und alle weiteren Modalitäten zur Umsetzung des Ausgleichs (z.B. Standort, Artenauswahl, Pflanzqualität) sind ebenfalls in einem Ortstermin mit einem Vertreter des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, Forstamt Schmallenberg und dem Antragsteller des Änderungsverfahrens abgestimmt worden. Auch der forstliche Ausgleich soll auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 19, Flurstück 92 durch Umwandlung des Fichtenbestandes mittels Voranbau in einen standortgerechten Laubholzbestand erfolgen. (vgl. hierzu auch Ziffer 10.2 des Umweltberichtes).

14. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 16.12.2004
- Entwurfsberatung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 03.05.2005.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 23.05.bis 23.06.2005.
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 31.08.2010.
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 22.09.2010 bis 22.10.2010.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 11.11.2010.

- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 13.12.2010.

Winterberg-Siedlinghausen, im Februar 2011

Winterberg, den

.....
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

.....
Der Bürgermeister