



STADT WINTERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16a
„Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“

18. Änderung

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss, September 2012

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 Planänderung	4
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
7.	Belange von Natur und Landschaft	5
7.1	Umweltbericht	5
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
7.3	FFH-Verträglichkeitsprognose	5
7.4	Artenschutz	5
8.	Immissionsschutz	6
9.	Belange der Nachbargemeinden	6
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	6
11.	Hinweise	6
11.1	Altlasten und Kampfmittel	6
11.2	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	7
12.	Verfahrensstand	7

1. Planungsanlass und Ziele

Der Eigentümer des Hauses „Hagenstraße 9“ (Gemarkung Winterberg, Flur 24, Flurstück 528) ist an die Stadt Winterberg herangetreten und hat beantragt, das hinter seinem Haus befindliche Flurstück 529 mit einer Flächengröße von 39 m² zu erwerben, um die Fläche als PKW-Stellplatz zu nutzen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 dem vorgetragenen Kaufwunsch entsprochen. Daraufhin hat der Umlegungsausschuss der Stadt Winterberg in der Sitzung am 21.03.2012 dem Abschluss einer entsprechenden Umlegungsvereinbarung zur Übertragung des Flurstücks 529 auf den Antragsteller zugestimmt.

Das Flurstück 529 wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens zur Altstadtsanierung von seiner Familie abgegeben. Bis dahin wurde es seinerzeit als Gartenfläche genutzt und ist erst im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ als öffentlicher Fußweg festgesetzt worden.

Zur Realisierung der vom Antragsteller beabsichtigten Nutzung soll die bisherige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ aufgehoben und stattdessen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist ausreichend, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ liegt an der Einmündung der Straße „Am Ring“ in die „Hagenstraße“ und umfasst die Flurstücke 528 und 529, Gemarkung Winterberg, Flur 24.

Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg dargestellten „gemischten Baufläche“ und eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der seit dem 29.03.1996 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Kerngebiet festgesetzt. Das Flurstück 529 ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 24.05.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ 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 Planänderung

Entsprechend dem in Kap. 1 erläuterten Ziel der B-Planänderung wird die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf dem Flurstück 529 aufgehoben.

Stattdessen wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, wird im Rahmen der 18. Änderung aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan geringfügig angepasst.

Alle weiteren Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW des Bebauungsplanes Nr. 16a einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen bestehen unverändert fort.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der geplante Wegfall des Fußweges auf dem Flurstück 529 führt nicht zu einer Beeinträchtigung der fußläufigen Erschließung. Der Fußverkehr wird künftig über den nördlich entlang des Hauses „Hagenstraße 9“ verlaufenden Gehweg geleitet, was zu einer geringfügig längeren Wegstrecke von ca. 50 m führt.

Es ergeben sich durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen hinsichtlich der Versorgung mit Wasser / Löschwasser, Strom und Gas und der Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a 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.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Der bislang festgesetzte Fußweg ist als Betonstein-Pflasterfläche bereits vollständig versiegelt. Durch die geplante Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Eine Eingriffsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich 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 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2007 wurden europarechtliche Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Danach sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen.

In § 44 BNatSchG werden die sogenannten Zugriffsverbote geregelt, das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Interesse einer pragmatischen Handhabung dieses äußerst komplexen Themas in der Planungspraxis hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die im

Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind, die sogenannten planungsrelevanten Arten.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen sind bereits vollständig versiegelt, es sind keinerlei Vegetationsstrukturen vorhanden. Somit sind keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten vorhanden, welche durch die Planänderung beeinträchtigt werden könnten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

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. Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ nicht berührt.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Altstadt Winterberg – Teilbereich Untere Pforte“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

11. Hinweise

11.1 Altlasten und Kampfmittel

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

Das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises weist unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend einen Altstandort unter der Nummer 194817-2692 aus. Bis 1972 wurde hier nach Auskunft der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises eine Textilfabrik betrieben. Der Änderungsbereich selbst ist durch diesen Altstandort nicht tangiert. Die Anlage von Stellplätzen auf der bereits versiegelten Fußwegfläche wird als unproblematisch angesehen.

Unabhängig davon ist bei Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

11.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung 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. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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).

12. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 24.05.2012.
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 24.05.2012.
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 10.07.2012 bis 10.08.2012.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 13.09.2012.
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 20.09.2012.

Winterberg, im September 2012
Im Auftrag