



STADT WINTERBERG

**WINTERBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„AM POSTTEICH“**

9. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
2. Planungsanlass und Inhalt der Änderung	3
3. Auswirkungen der Planung.....	4
4. Hinweise.....	4
5. Verfahren	5

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 9. Änderung umfasst räumlich das gesamte Gebiet des seit dem 15.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ in Winterberg.

Das Plangebiet liegt süd-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. 3 „Am Postteich“ sind Gestaltungsvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und zu Dachgauben festgesetzt. Des Weiteren sind als Eindeckmaterial für Dachflächen von eingeschossigen Gebäuden Pfannen und Schiefer, für zweigeschossige Gebäude Kunstschiefer – jeweils in dunkelgrau – zulässig.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan und aus den weiteren Verfahrensunterlagen ergeben sich keine Hinweise, aus welchen Gründen diese Gestaltungsvorschrift seinerzeit erlassen wurde. Unabhängig davon ist aus heutiger Sicht eine belastbare städtebauliche Begründung für eine solche Unterteilung der Dacheindeckung nach Geschossigkeit der Gebäude kaum zu entwickeln. In der Vergangenheit wurde daher auch schon mehrfach von dieser Vorgabe abgewichen, so dass auch mehrere zweigeschossige Gebäude mit Dachpfanneneindeckung innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Aus diesem Grund hat der Bau- und Planungsausschuss zuletzt im Jahr 2011 eine Abweichung von diesen Vorschriften zugelassen, da Gebäude mit Dachpfannen mittlerweile die Dachlandschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ mit bestimmen. Es ist des Weiteren auch zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ mit der das Plangebiet erweitert wurde (Rechtskraft: 28.09.1984) generell für alle Gebäude – ein- und zweigeschossig – eine Pfanneneindeckung zugelassen wurde.

Aufgrund der schon zahlreich vorhandenen Dacheindeckung mit Dachpfannen und da bis auf den eigentlichen Altstadtbereich in allen Bebauungsplänen neben Schiefer auch eine Dacheindeckung mit schieferfarbenem Material planungsrechtlich zulässig ist, hat der Rat der Stadt Winterberg beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ durchzuführen mit dem Ziel, zukünftig neben Schiefer auch schieferfarbenes Material als Dacheindeckung bei allen Gebäuden zuzulassen.

Im Zuge der Überprüfung der Gestaltungsvorschriften wurde festgestellt, dass in Bezug auf die Festsetzungen zur Fassadengestaltung diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ einschließlich aller Änderungen nicht einheitlich sind. Um einheitliche Festsetzungen im Hinblick auf die Fassadengestaltung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich aller Änderungen zu haben, sollen des Weiteren im Rahmen dieses Verfahrens, die Festsetzungen der Wand- und Giebelflächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ übernommen werden. Diese Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar, da das Gebiet durch die entsprechenden Materialien bereits geprägt ist.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ beinhaltet ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dach- eindeckung und Fassadengestaltung, alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen unverändert fort.

Festsetzung (neu):

„Die Dachflächen sind in Schiefer oder schieferfarbigem Material zu decken.“

Wand- und Giebelflächen: weißer Putz, weißer Klinker, Naturstein, Fachwerk, Naturholz, Schiefer oder schieferfarbiges Material

§ 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 die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete (LSG 2.3.2.4 „Hang- und Hochlagen um Winterberg und Elkeringhausen, NSG 2.1.49 „Bergwiesen bei Winterberg“, LSG 2.3.3.13 Grünlandinseln um 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 Änderungsbereich einen Eintrag.

Flächenummer: 194817-2674: Anhand von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass auf der Fläche um 1978 eine Basisaufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m und einer Fläche von ~400 m² angelegt wurde. Über die genaue Zusammensetzung des Verfüllmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.

Die Fläche ist in nachfolgender Übersicht dargestellt:



5. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a angewendet.

Gemäß § 13 a Abs. 2 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 Mai 2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Maleen Koch