



# Stadt Winterberg

## Bebauungsplan Nr. 10 „Lenneblick“ in Winterberg-Altastenberg

1. Änderung

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes .....	3
2. Anlass und Ziel .....	3
3. Planänderung .....	3
4. Verfahren .....	3
5. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	4
5.1. Umweltbericht .....	4
5.2. Eingriffe in Natur und Landschaft .....	4
6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise .....	4
6.1 Altlasten und Kampfmittel .....	4
6.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege .....	5
7. Verfahrensstand .....	5

## **1. Lage des Plangebietes**

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Altastenberg und liegt südöstlich der Bebauung „Ober dem Dorfe“. Es wird im Süden von der Kreisstraße Nr. 18 und im Norden von einem städtischen Wirtschaftsweg eingegrenzt. Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Lenneblick“.

## **2. Anlass und Ziel**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Lenneblick“ setzt für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Innerhalb dieses Gebietes sind überbaubare Flächen für sieben Wohngebäude festgesetzt. Bis auf ein freies Grundstück sind bereits alle Grundstücke bebaut. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan an konkreten Standorten Flächen für Garagen/Stellplätze fest. Garagen und Stellplätze, die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, müssen demnach an den dafür vorgesehenen gesonderten Standorten gebaut werden.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Aufhebung der konkret festgesetzten Stellplatzflächen, um die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulassen zu können. Eine solche Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da aus heutiger Sicht keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, im Plangebiet konkrete Garagen-/Stellplatzstandorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Bei Wegfall der vorgegebenen Standorte ist es den Grundstückseigentümern/Bauherren somit möglich, ihre Garagen-/Stellplatzstandorte zukünftig flexibler zu planen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan pro Baugrundstück lediglich ein (Garagen-) Stellplatz festgesetzt ist. Da je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig sind und damit eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen erforderlich bzw. nachzuweisen ist (mind. zwei Stellplätze), reicht der Umfang der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze nicht aus. Dieser Widerspruch soll im Rahmen des Änderungsverfahrens ebenfalls behoben werden.

## **3. Planänderung**

Die im Bebauungsplan Nr. 10 „Lenneblick“ festgeschriebenen Umgrenzungen von Flächen für Garagen oder Stellplätze – Ga/St mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entfallen ersatzlos. Dies betrifft auch die planungsrechtlichen Festsetzungen. Damit ist die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche als auch außerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

## **4. Verfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lenneblick“ in Winterberg-Altastenberg erfolgt gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des Paragraphen erfüllt sind.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 29.09.2013 die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 10 (1. Änderung) beschlossen.

## **5. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **5.1. Umweltbericht**

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lenneblick“ um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

### **5.2. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, gelten die Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits im Vorfeld als zulässig. Von einer Bilanzierung kann demnach abgesehen werden.

## **6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **6.1 Altlasten und Kampfmittel**

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten dennoch innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) 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 (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

## **6.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsplangebiet 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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).

## **7. Verfahrensstand**

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB	29.09.2013
Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21.01.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.02.2014 – 25.03.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	10.04.2014
Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	23.04.2014

Winterberg,  
im April 2014

gez. i. A. Maleen Koch  
Der Bürgermeister