



**STADT WINTERBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25  
„GEWERBE GEBIET LAMFERT“**

**BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	4
4. Landschaftsplan .....	4
5. Kurgebiet Winterberg .....	5
6. Festsetzungen im B-Plan / Inhalt der Planung.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	8
6.5 Verkehrsflächen / Erschließung.....	8
7. Ver- und Entsorgung .....	8
8. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	9
8.1 Darstellung und Bewertung des Plangebietes (PLG) am Eingriffsort.....	9
8.2 Externe Ersatzmaßnahmen .....	11
9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise .....	12
9.1 Waldabstand .....	12
9.2 Denkmäler .....	12
9.3 Erdaushub .....	12
9.4 Altlasten und Ablagerungen .....	12
9.5 Emissionen aus dem Plangebiet .....	13
9.6 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	13
9.7 Kampfmittel.....	13
9.8 Luftfahrtbehörde –militärische Flugsicherung-.....	13
10. Beteiligung der Bürger - § 3 Abs. 1 BauGB - .....	
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden - § 4 Abs. 1 + § 2 Abs. 2 BauGB - .....	
12. Flächenbilanz des Planbereiches .....	13
13. Verfahrensablauf bzw. –stand .....	14

## 1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern (EW), die sich auf den Kernstadtbereich und 13 weitere Stadtteile verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP-NRW) ist Winterberg als Mittelzentrum eingestuft. Die hieraus resultierenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt erfüllt.

Ziel und Zweck der Aufstellung dieses B-Planes ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Gewerbliches Bauland ist in der Stadt Winterberg „Mangelware“. Dies ist ein Umstand, der im prinzipiellen Widerspruch zu einer gesunden, weniger vom Wohl und Wehe einzelner, dominierender Wirtschaftsstrukturen bzw. Einnahmequellen (Tourismus) abhängigen Stadtentwicklungsstrategie steht. So wichtig der Tourismus für Winterberg ist, darf er nicht zur Vernachlässigung einer diversifizierten Wirtschaftsentwicklung führen.

Hinzu kommt, dass neue gewerbliche Standorte aufgrund der staatlichen Anerkennung als heilklimatischer Kurort lediglich am Siedlungsrand von Winterberg möglich sind, womit die Suche nach Flächen, die sich u.a. aufgrund ihrer Topografie für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen, stark eingeschränkt ist. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist aus erschließungstechnischen Gründen –innere Erschließung und Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 480)- städtebaulich sinnvoll. Auch vor dem Hintergrund des heutigen geringen Potentials an gewerblichem Bauland und der für die Zukunft weiterhin zu erwartenden Flächenexpansionen des Gewerbes kann auf diesen Standort „Lamfert“ und somit auf die Erweiterung des vorhandenen GE-Gebietes „Remmeswiese“ nicht verzichtet werden.

## 2. Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich

Das B-Plangebiet „Lamfert“ liegt nördlich des vorhandenen und bereits bebauten GE-Gebietes „Remmeswiese“. Die Flächen im Plangebiet werden z.Zt. extensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich bereits in städtischer Verfügungsgewalt.

Das „Gewerbegebiet Lamfert“ liegt in der Gemarkung Winterberg, Flur 27 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch das Gebiet des rechtskräftigen B-Planes Nr. 11a „Remmeswiese“ (südl. Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 358);
- im Westen durch ein Teilstück des Wegeflurstückes 114 ;
- im Norden durch die nördl. Flurstücksgrenzen der Flurstücke 97, 188, 83, + 79, südl. Teil des Flurstückes Nr. 87 sowie Teilstücke der Wegeflurstücke 94 + 84;
- im Osten durch die östl. Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 394 entlang der Flurstücke 79 + 80.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich des GE-Baugebietes und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des v.g. räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter. Das Plangebiet ist rd. 12,7 ha groß.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da die vorgenannte Darstellung des F-Planes nicht mit der jetzigen städtebaulichen Zielvorstellung (Ausweisung einer gewerblichen Baufläche) konform geht, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des wirksamen F-Planes erforderlich. Die 17. Änderung des F-Planes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit diesem B-Planaufstellungsverfahren erfolgen.

Der Änderungsentwurf zur 17. Änderung des F-Planes stellt den Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche (G)“ dar (s. Anlage 1). Das Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der 17. F-Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist bereits durchgeführt. Mit Verfügungen vom 18.11.1996 und 24.11.1998 hat die Planungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung der geplanten 17. F-Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Durch diese landesplanerische Anpassungsbestätigung entspricht die Umwandlung der „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen (G)“ -§ 1 Abs. 1 BauNVO '90- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Somit ist entsprechend des erreichten/durchgeführten Verfahrensstandes anzunehmen, dass die Aufstellung des B-Planes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB) –Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB-. Das Plangebiet „Lamfert“ wird gem. § 1 Abs. 2 + 3 der BauNVO im B-Planentwurf als Gewerbegebiet (GE) dargestellt bzw. festgesetzt.

### **4. Landschaftsplan**

Für einen Großteil des Stadtgebietes Winterberg besteht seit dem 23.07.1983 der rechtskräftige Landschaftsplan (LP) „Winterberger Hochfläche“. Der LP gilt nach § 16 Abs. 1 des LG NW (Landschaftsgesetz des Landes NRW i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Der Bereich des B-Plangebietes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ (s. Anlage 2) liegt im Geltungsbereich des v.g. Landschaftsplanes; für den Bereich „Remmeswiese/ Lamfert“ wird eine Erstaufforstung untersagt, um die Freiräume am Ortsrand von Winterberg angesichts der vorrückenden Nadelholzbestände offen zu halten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Rothaargebirge“.

Gemäß § 29 Abs. 4 LG NW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung, d.h. die Untere Landschaftsbehörde, im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Da die Untere Landschaftsbehörde keine widersprechenden Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffen hat, treten bei Rechtskraft des Bebauungsplanes die Festsetzungen des Landschaftsplanes für das Plangebiet außer Kraft.

## 5. Kurgebiet Winterberg

Mit Erlass vom 09.01.1980 hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW gem. Kurortgesetz vom 08.01.1975 den Geltungsbereich des Kurgebietes in den Stadtteilen Winterberg, Altastenberg und Elkeringhausen festgesetzt. Für die genannten Stadtteile wird dort die Artbezeichnung „staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort“ geführt.

Der Bereich des B-Planes Nr. 25 „Gewerbegebiet Lamfert“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Kurgebietes für Winterberg (siehe Anlage 3). Nach der Kurortverordnung (KOVO) vom 21.06.1983 und dem Anerkennungserlass vom 09.01.1980 werden an die Stadt Winterberg bei der Realisierung der Bauleitplanung besondere Anforderungen gestellt. Die Bauleitplanung muss das Kurgebiet gegen nachteilige Einwirkungen auch von außerhalb gelegenen oder betriebenen Anlagen wirksam schützen (§ 2 Abs. 2 KOVO).

Um den Belangen der westlich des Plangebietes verlaufenden, festgesetzten Kurgebietsabgrenzung (zur freien Landschaft hin) und des Immissionsschutzes allgemein Rechnung zu tragen, werden die im vorliegenden B-Plan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereiche gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen –unter Beachtung des „Abstandserlasses“ vom 02.04.1998- gegliedert.

## 6. Festsetzungen im B-Plan / Inhalt der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Zulässigkeitsregelung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet „Lamfert“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>1</sup>-, GE<sup>2</sup> und GE<sup>3</sup>-Gebiet) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO gegliedert mit der Maßgabe, dass hier nur Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ansiedeln können, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann bei GE-Gebieten eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes im Verhältnis zueinander getroffen werden. Auf diese Weise werden die Gewerbegebiete gesamtstädtisch gegliedert, um sie in die Lage zu versetzen, die zulässigen Arten der Betriebe auf verschiedene, voneinander getrennte Bereiche gleichsam zu verteilen. Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, während in anderen Bereichen des Stadtgebietes, so im Gewerbe- und Industriegebiet „Burmecke“ im Stadtteil Siedlinghausen, Industriegebiete zur Verfügung stehen.

Neue gewerbliche Standorte sind aufgrund der staatlichen Anerkennung als heilklimatischer Kurort lediglich am Siedlungsrand von Winterberg möglich, womit die Suche von Flächen, die sich u.a. aufgrund ihrer Topografie für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen, stark eingeschränkt ist. Da eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aus erschließungstechnischen Gründen – innere Erschließung und Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 480)– ebenfalls sinnvoll ist, kann vor dem Hintergrund des heutigen Potentials an gewerblichem Bauland und der für die Zukunft weiterhin zu erwartenden Flächenexpansionen des Gewerbes auf diesen Standort nicht verzichtet werden.

Aus diesem Grund soll das Plangebiet den typischen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Um diese vorrangigen gewerblichen Nutzungen zu sichern, werden zur Vermeidung struktureller Fehlentwicklungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dadurch wird das Gewerbegebiet dem klassischen Gewerbe, d.h. den Produktions- und Handwerksbetrieben vorbehalten und die Bündelung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Stadtzentrum planerisch unterstützt. Dies entspricht auch dem parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten Städtebaulichen Rahmenplan „Bahnhofsumfeld“, das für diesen Bereich neben Einzelhandels- auch Dienstleistungsbetriebe vorsieht.

Die „innere“ Gliederung des Gewerbegebietes „Lamfert“ erfolgt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO mit Rücksicht auf die Belange des Immissionsschutzes gegenüber der außerhalb (westlich) des Plangebietes verlaufenden Kurgiebtsabgrenzung (zur freien Landschaft hin) und der südwestlich gelegenen „Campingplatzanlage Rauher Busch“ (B-Plan Nr. 22). Nach dem Abstandserlass und der Abstandsliste vom 02.04.1998 (Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW) sind die zulässigen Störgrade der im westlichen Teil des Plangebietes (GE<sup>2</sup>-Gebiet) anzusiedelnden Betriebe nach dem Vorhandensein der Kurgiebtsabgrenzung und des Campingplatzes auszurichten. Im GE<sup>3</sup>-Gebiet sind zur Vermeidung von möglichen Immissionskonflikten des im Südwesten angrenzenden und zu schützenden Campingplatzes nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zulässig. Der „Abstandserlass und die Abstandsliste 1998“ sind als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Um das festgesetzte Kurgiebt von Winterberg gegen nachteilige Einwirkungen von außerhalb gelegenen Gewerbebetrieben wirksam zu schützen, sind wegen ihres Störgrades bzw. der zu befürchtenden Geruchsbelästigungen die Betriebsarten Nr. 162 - 171 der Abstandsklasse VI der Abstandsliste '98 und Betriebsarten der Abstandsklassen I – V im GE<sup>1</sup>-Gebiet, sowie der Abstandsklassen I – VI im GE<sup>2</sup>-Gebiet, einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe in dem B-Plangebiet „Lamfert“ nicht zulässig (§ 2 Nr. 2 KOVO). Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem GE-Gebiet ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Planes, da an anderen Stellen des Stadtgebietes diese v.g. Anlagearten bereits vorhanden oder auch möglich sind.

### **Ausnahmeregelung**

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Im GE<sup>1</sup>-Gebiet können die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsliste, die unter den lfd. Nr. 79 – 112, 135 – 140 und 143 – 153 der Abstandsklasse V aufgeführt sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die gleichen Regelungen treffen für die im GE<sup>2</sup>-Gebiet der Abstandsliste '98 unter den Nummern 154 – 161 und 172 – 191 der Abstandsklasse VI aufgeführten Betriebsar-

ten und Anlagen zu. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

Im gesamten Plangebiet „Lamfert“ sind Verkaufsstellen der hier produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche vom max. 70 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung soll gewährleisten, dass im GE-Gebiet „Lamfert“ keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die die Kaufkraftentwicklung und Funktion der Innenstadt (Kernstadt) als Einzelhandelszentrum schwächen bzw. nachteilig beeinträchtigen.

Je Baugrundstück ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (s. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte B-Plangebiet mit 0.8 als Höchstgrenze festgesetzt. Um den Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu beachten, werden hier die Obergrenzwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt. Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) mit 8.0 als Höchstgrenze wurde unter Beachtung der festgelegten Gebäudehöhen/Traufenhöhen (TH) als Maßfaktor geringer/niedriger als die nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Obergrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) der zu errichtenden Gebäude/Werkhallen wird auf 10,50 m über Oberkante geplanter Straßengradiente der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Gebäude-/Hallenhöhe von max. 10,50 m wurde mit Rücksicht der Ortsrandlage und unter Beachtung der erforderlichen Arbeitshöhen innerhalb der Werkhallen (Kranbahn etc.) gewählt. Die festgesetzte TH kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile (z.B. Treppenhäuser/Aufzugshöhen) ausnahmsweise überschritten werden. Sollte im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile eine Höhe von 20 m über Grund überschritten werden, so ist aus Sicht der militärischen Luftfahrtbehörde (Flugsicherung) hier eine Abstimmung mit der zuständigen Luftfahrtbehörde im Rahmen des durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens notwendig, damit u.a. geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist. In dem B-Planbereich „Lamfert“ wird eine Firsthöhe (FH) von max. 4/3 der Traufhöhe (TH) eines jeden Gebäudes festgesetzt.

Aus Gründen der Gebäudeentwässerung sowie des Ortsbildes und zur Vereinfachung des Planvollzuges wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit max. +0,50 m bzw. -1,0 m über oder unter Oberkante der geplanten Straßenhöhe (Erschließungsstraße des Baugebietes) bezogen auf die Mitte des geplanten Gebäudes (straßenzugewandt) festgesetzt.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich des GE-Gebietes „Lamfert“ wird wegen der zulässigen Zweckbauten (Betriebshallen) die abweichende (a) Bauweise -§ 22 Abs. 4 BauNVO- festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen –für Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen- über 50 m zulässig sind (der seitliche Grenzabstand ist zu beachten bzw. zu wahren). Durch diese Rege-

lung wird eine ausreichend intensive Ausnutzung der Baugrundstücke für gewerbliche Zwecke gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -§ 23 Abs. 3 BauNVO- relativ großzügig festgesetzt, um die individuellen Nutzungs-/Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des GE-Gebietes flexibel zu halten.

Entsprechend der Festsetzungen im B-Plan sind die am Plangebietsrand und entlang der Erschließungsstraße gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Damit wird auch verhindert, dass innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Nebenanlagen errichtet werden.

#### **6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um die im Plangebiet ausgewiesenen GE-Bauflächen wegen ihrer gegenüber der geplanten Erschließungsstraße nach Norden und Osten teils stark abfallenden bzw. steigenden Geländelage (ungünstige Topografie) für eine sinnvolle gewerbliche Bebauung und Nutzung herzurichten, erscheint es zweckmäßig, dass die in der Mitte des Plangebietes gelegene Kuppe abgetragen werden kann, wobei die anfallenden Erdmassen an den tiefer gelegenen Flächen innerhalb des Plangebietes aufgefüllt werden können.

Durch diese Erdmassenverschiebung kann eine relativ ebene GE-Baufläche geschaffen werden. Im B-Planentwurf sind die möglichen Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsflächen gekennzeichnet.

#### **6.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

Das Plangebiet wird ab dem vorhandenen und ausgebauten Straßenknoten B480/ Remmeswiese über die vorhandene und ausgebauten Straße „Remmeswiese“ am Südostrand des Plangebietes durch die neu geplante Erschließungsstraße erschlossen. Innerhalb der im B-Plan festgesetzten „öffentlichen Verkehrsfläche“ von 12 m Breite ist eine für GE-Bauflächen verkehrsgerechte Straßenraumaufteilung (Fahrbahn-Gehwege-Parkstreifen) realisierbar. Die exakte Gestaltung des Straßenraumes wird zukünftig vom Rat der Stadt als Straßenbauträger im Rahmen der Merkmale einer endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen -§ 9 der Erschließungs- und Beitragssatzung- festgelegt. Im Westteil des Plangebietes ist eine ausreichend groß bemessene Wendeschleife mit  $d=25,0$  m (EAE '95, Bild 35, Wendeanlagentyp 7) platziert, von da aus erfolgt die Verknüpfung mit dem vorhandenen Wirtschaftswegenetz. Entlang des im Westen gelegenen Wirtschaftsweges (Flurstück 114) wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Die bisher bestehenden Wirtschaftswegenetze am Süd- und Ostrand des Plangebietes werden als solche nicht mehr benötigt, da die Wirtschaftswegenetze durch die Verknüpfung mit der geplanten Erschließungsstraße gewährleistet ist.

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt jeweils durch das zuständige Fachunternehmen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Müll u.a.).



§ 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 07.03.1995 hat zum Ziel, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung sind Niederschlagswässer ausgenommen, die ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein vorhandenes Trennsystem eingeleitet werden können.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im sog. Trennsystem - Trennung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser - erfolgen.

Der zu erstellende Niederschlags-/ Regenwasserkanal des Plangebietes wird in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltamt in das ortsnahe Gewässer/ Vorfluter (Oberlauf der „Namenlose“) eingeleitet. Daher ist im Nordosten des Plangebietes am tiefsten Geländepunkt eine ausreichend große Fläche für die Anlage eines „Regenrückhaltebeckens“ – RRB – vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken speichert bei starken Regenfällen das anfallende Niederschlagswasser und gibt dann die Wassermassen gedrosselt (langsam) an den weiterführenden Entwässerungskanal ab, der in den Vorfluter „Namenlose“ mündet. Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken angelegt und unter landschaftlichen Gesichtspunkten eingegrünt.

Der im Plangebiet herzustellende Schmutzwasserkanal wird über das in der Straße „Remmeswiese“ bestehende und wasserrechtlich genehmigte Mischwassersystem der Kläranlage in Elkeringhausen zugeführt.

Zur Entwässerung des Plangebietes wird ein gesonderter Entwässerungsentwurf aufgestellt.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

### **8.1 Darstellung und Bewertung des Plangebietes (PLG) am Eingriffsort**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BNatSchG n.F. 2002) dar. Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 21 BNatSchG n.F. 2002 über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) zu entscheiden. Dabei schreibt der Gesetzgeber die Art und Weise des Ausgleichs nicht fest. Um eine gewisse einheitliche Regelung für die erforderliche Ausgleichsbilanzierung zu gewährleisten, hat der Hochsauerlandkreis ein Bewertungsverfahren entwickelt, das hier zugrunde gelegt wurde.

Das Plangebiet ist umfassend im Umweltbericht (s. Anlage) und der FFH-Verträglichkeitsprüfung (s. Anlage) beschrieben, so dass auf eine erneute Beschreibung an dieser Stelle verzichtet wird.

**A) Biotoppunkte vor dem Eingriff:**

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung	Fläche - ha -	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	2	Feldweg – unbefestigt / wassergebundene Fläche	0,7657	1	0,7657
2	20	Bergmähwiesen / Grünland in mäßig intensiver Nutzung (2 mal jährliche Mahd)	11,9210	7	83,447
		<b>PLANGEBIET / GESAMTFLÄCHENWERT</b>	<b>12,6867</b>	<b>A</b>	<b>84,2127</b>

Durch die Wahl des Erschließungssystems und diverser Festsetzungen wird versucht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken. Des Weiteren sollen durch die grünordnerischen Festsetzungen die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen teilweise im Plangebiet kompensiert und gemindert werden.

Da innerhalb des Plangebietes - auch durch ökologische Festsetzungen im B-Plan - kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich ist, sind weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Nachstehend aufgeführte Bilanzierung der Biotoppunkte sowie die Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises abgestimmt.

**B) Biotoppunkte nach dem Eingriff:**

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung	Fläche - ha -	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	1	Verkehrsflächen – versiegelt (Strassen/ Wege)	0,8212	0	0
2	1	Überbaubare Flächen (GE-Gebiet) einschließlich versiegeltem Hofraum u. Stellplätze – 0,8 GRZ -	8,5527	0	0
3	16	Nicht überbaubare Flächen	0,9126	3	2,7378
4	24	Grünstreifen zwischen Straße und vorderer Baugrenze	0,7095	4	2,8380
5	36	Böschungsbepflanzung / äußerer Grünstreifen - 12,0 bzw. 20,0 m Breite -	1,1741	7	8,2187
6	32 / 36	Regenrückhaltebecken - (Erdbecken) - mit Uferbepflanzung / gut strukturierte Heckenbepflanzung / Stillgewässer	0,5166	7	3,6162
7	18	Einzelbäume je 100 Meter Straßenfront 5 Stück Strassenfrontlängen = 1240 m – 62 Stück – 62 x 0,0030 = 0,1860 ha		4	0,7440
8	22	Einzelbäume im Parkstreifen – 18 Stück –		4	0,2160

		18 x 0,0030 = 0,0540 ha			
		<b>PLANGEBIET / GESAMTFLÄCHENWERT</b>	<b>12,6867</b>	<b>B</b>	<b>18,3707</b>

Die Differenz aus Istzustand/ Planungszustand beträgt:

84,2127. /. 18,3707 = **65,842 Biotoppunkte**

## 8.2 Externe Ersatzmaßnahmen

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem städtischen Förster sollen nachfolgend aufgeführte externe Ersatzmaßnahme durchgeführt werden.

### Bewertung der externen Ersatzmaßnahmen

#### Ist-Zustand

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung Ist-Zustand	Fläche - ha -	Wertfaktor	Biotop-Punkte
1	23	Ruhrgrund Abt. 273 D; Fi 82j; Ekl II; B 0,8 Nadelholzbestände aus nicht heimischen Gehölzarten	4,411	5	22,055
2	28	Kappenhütte Abt.116A; Bu 10-150j. Ekl III; B 0,9. Jüngere Mischwälder aus heimischen, bodenständigen Gehölzen	3,000	7	21,000
3	28	Grimme Abt.182G; Fi ca. 40j; Ekl II; B 0,9 Jüngere Mischwälder aus heimischen, bo- denständigen Gehölzen	1,136	7	7,952
4	13	Büre, Grünland in intensiver Nutzung	8,000	4	32,000
5		Abt. 148 B; Fi 45j; Ekl 2,5; B 0,8 Nadelholzbestand	9,000	5	45,000
		<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>25,547</b>		<b>128,007</b>

#### Planungs-Zustand

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung Planungszustand	Fläche - ha -	Wertfaktor	Biotop-Punkte
1		Ruhrgrund Abt. 273 D; Fi 82j; Ekl II; B 0,8 Vorانبau mit Buche, Anlage von Waldrän- dern	4,411	7	30,877
2		Kappenhütte Abt.116A; Bu 10-150j. Ekl III; B 0,9. Entwicklung zum totholzreichen Altbe- stand	3,000	9	27,000
3		Grimme Abt.182G; Fi ca. 40j; Ekl II; B 0,9 Umwandlung in Heideflächen bzw. Trocken- rasen	1,136	9	10,224
4		Büre, Umwandlung in extensives Grünland	8,000	7,5	60,000
5		Abt. 148 B; Fi 45j; Ekl 2,5; B 0,8 Vorانبau mit Buche	9,000	7	63,000

	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>25,547</b>	<b>191,101</b>
--	--------------------------	---------------	----------------

191,101 ./ 128,007 = 63,094 Biotoppunkte

Die Differenz der Plangebiets-Bewertung aus Istzustand/Planungszustand einschließlich ökologischer Optimierung der Planung und zuzüglich der externen Ersatzmaßnahmen beläuft sich auf:

65,842 ./ 63,094 = 2,748 Biotoppunkte

⇒ Eingriffskompensationsgrad nach den externen Ersatzmaßnahmen = ca. 96 %

In Anlage 5 sind die Maßnahmen tabellarisch mit Zeitangabe der Umsetzung zusammengefasst und die Lage der einzelnen Flächen in Plänen dargestellt.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 9.1 Waldabstand

Die im Norden des Plangebietes angrenzenden Flurstücke Nr. 78, 87 teilweise, 99 und 101 der Flur 27 sind nach Auskunft der zuständigen Forstbehörde Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes NW. Nach dem Runderlass des Innen- und Umweltministeriums vom 18.07.1975 soll zwischen Bebauung und Wald ein Sicherheitsabstand (Gefahrenabwehr) von 35 m berücksichtigt werden. Im konkreten Fall wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde Schmalleben ein Abstand von 25 m als angemessen und ausreichend betrachtet und deshalb in dieser Weise festgesetzt.

### 9.2 Denkmäler

Im Plangebiet sind keine bekannten Baudenkmale vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturkundliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege in Münster unverzüglich anzuzeigen. Dieser Hinweis soll dazu dienen, dass die Grundstückseigentümer (Bauherren) auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW (§§ 15 + 16) hingewiesen werden.

### 9.3 Erdaushub

Im Baugebiet anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterböden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und ist dort zur „Auffüllung“ der Hanglage zur Schaffung möglichst ebener Gewerbegebietsflächen wieder zu verwenden. Die Regelungen nach § 65 Abs. 1 Nr. 42 der BauO NW sind zu beachten.

### 9.4 Altlasten und Altablagerungen

Altlasten und Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes „Altlasten“ bei Baumaßnahmen festgestellt (bzw. vorgefunden) werden, sind zum Zwecke der Ge-

fährdungsminderung die betroffenen Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung Arnsberg und das Staatliche Umweltamt - als zuständige Behörde - unverzüglich benachrichtigt bzw. beteiligt.

### 9.5 Emissionen aus dem Plangebiet

Der Hinweis, dass von den ausgewiesenen GE - Flächen bei künftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen von Rauch und anderen Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstrasse B 480 und Landesstrasse L 740 gefährden, entspricht einer früheren Forderung der Straßenbauverwaltung bei den vorausgegangen B-Planaufstellungsverfahren.

### 9.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen wird es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird.

### 9.7 Kampfmittel

Von dem zuständigen Ordnungsamt der Stadt Winterberg wird geprüft und festgestellt, ob das Plangebiet „Lamfert“ als Bombenabwurfgebiet bekannt ist.

### 9.8 Luftfahrtbehörde –militärische Flugsicherung-

Aus Sicht der militärischen Flugsicherung ist im Einzelfall –im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens- eine Beteiligung der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzunehmen, wenn bei der Realisierung von baulichen Anlagen (Gebäuden oder Gebäudeteilen) eine Höhe von 20 m über Grund überschritten wird, damit u.a. geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

## 10. Flächenbilanz des Planbereiches

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Verkehrsfläche	8.212	6,5
Regenrückhaltebecken (RRB)	5.166	4,1
Überbaubare Flächen	85.527	67,4
Nicht überbaubare Flächen	27.962	22,0
<b>GESAMTFLÄCHE:</b>	<b>126.867</b>	<b>100,0</b>
	<b>rd. 12,69 ha</b>	

**13. Verfahrensablauf bzw. –stand**

- 27.02.1997 Beschluss zur Aufstellung des B-Planes -§ 2 Abs. 1 BauGB-
- 03.12.2001 Frühzeitige Bürgerbeteiligung -§ 3 Abs. 1 BauGB- und Frühzeitige  
bis 07.01.02 Beteiligung der TöB -§ 4 Abs. 1 BauGB- und Abstimmung mit den  
Nachbargemeinden -§ 2 Abs.2 BauGB-
- 09.04.2002 Auswertung des Beteiligungsverfahrens und Offenlegungsbeschluss
- 29.04.2002  
bis 29.05.02 Planoffenlegung
- 04.06.02 Prüfung der fristgem. vorgebrachten Anregungen -§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB-  
Beschluss über erneute Offenlage
- 11.07.02 Prüfung der fristgem. vorgebrachten Anregungen -§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB-  
Satzungsbeschluss -§ 10 Abs. 1 BauGB-
- 02.10.02 Rechtskraft erlangt

Winterberg-Siedlinghausen im Juni 2002

Winterberg, im Juni 2002

Gerlach + Schmidt GbR

Stadt Winterberg  
Im Auftrag

gez. Gerlach

gez. Kewe