



Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr.: 15

„AM STERNRODT“

BEGRÜNDUNG

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 15 „Am Sternrodt“
im Stadtteil Niedersfeld**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Plangebietes
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Flächen
 - 3.4 Baugestaltung
4. Immissionsschutz
5. Auswirkungen der Planung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Kampfmittelfunde
 - 5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.6 Bodenordnung
6. Denkmalpflege
7. Verfahren

Begründung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 15 „Am Sternrodt“ der Stadt Winterberg im Stadtteil Niedersfeld

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt Winterberg und 13 weitere Stadtteile verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist Winterberg als Mittelzentrum mit 25.000 – 50.000 Einwohnern eingestuft. Die sich hieraus herleitenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt von Winterberg erfüllt.

Ziel und Zweck der Planung im Stadtteil Niedersfeld ist die Schaffung eines neuen Baugebietes. Da die Stadt Winterberg Eigentümerin von Teilflächen ist bzw. Kaufoptionen auf verschiedene Grundstücksflächen besitzt, kann mittels des Bebauungsplanes preiswerter Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Zudem soll die Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Hagen“ planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die bauplanungsrechtlichen Maßnahmen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Niedersfeld gewährleistet.

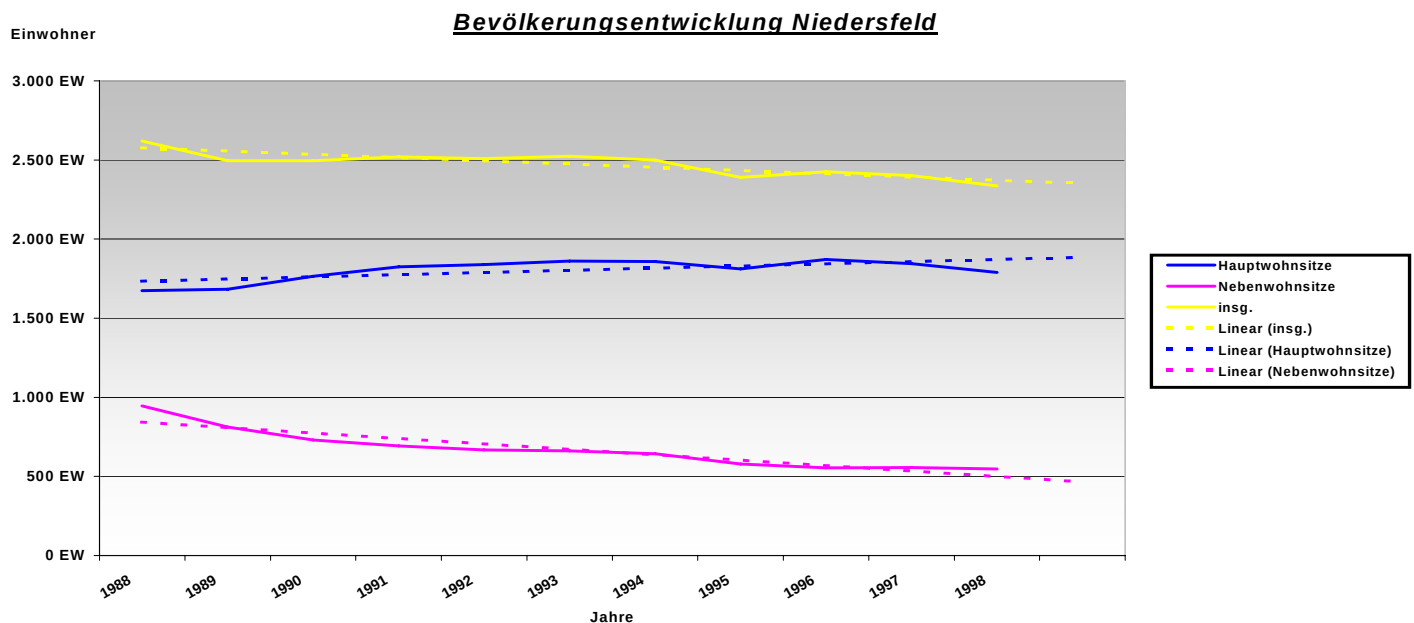


Diagramm I: Bevölkerungsentwicklung in Niedersfeld

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Niedersfeld ist seit 31.12.1988 leicht rückläufig. In Niedersfeld sind 2.337 Einwohner -Stand 31.12.1998- gemeldet, davon 1.790 Einwohner mit Hauptwohnsitz -HS- und 547 mit Nebenwohnsitz -NS-. Bei den Bürgern mit Hauptwohnsitz ist ein leichter Zuwachs von 1,42 % zu verzeichnen. Um einer potentiellen Abwanderungstendenz entgegen zu wirken und den Nachfragen von Bauwilligen nach kostengünstigen Bauplätzen entsprechen zu können, soll das Neubaugebiet „Am Sternrodt“ ausgewiesen werden.

Der seit 10.04.1983 wirksame Flächennutzungsplan -FNP- für die Stadt Winterberg stellt für das Plangebiet „Am Sternrodt“ teilweise Wohnbau- und Mischbauflächen dar, zudem sind land- und forstwirtschaftliche Flächen dargelegt. Die überwiegend als Grünland und Nadelholzsonderkulturen genutzten Flächen sollen nun einer Bebauung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Winterberg soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 und 4 BauGB geändert werden. Mit der 20. Änderung des FNP's im Bereich „Sternrodt“ soll im Flächen-

nutzungsplan für das ca. 3,4 ha große Änderungsgebiet eine „Wohn- und Mischbaufläche“ dargestellt werden.

Die Zustimmung zur Anpassung des 20. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPiG NW ist von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 03. April 1995 genehmigt worden.

2. Lage des Plangebietes

Das ca. 3,3 ha große Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Niedersfeld auf einem nach Westen geneigten Höhenrücken in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Stadtteilzentrum, welches sich entlang der „Ruhrstraße“, der B 480 entwickelt hat.

Die Lage des neuen Baugebietes auf einem nach Westen hin exponierten Hang und die fußläufige Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Grundschule mit Turnhalle, Sonderschule und Sporteinrichtungen, sowie den Geschäften für den täglichen Bedarf prägen die Attraktivität des Baugebietes. Im Norden bildet das Tal der "Bochtenbeck" mit den teils bewaldeten Hängen die natürliche Grenze des Planbereiches. Im Osten und Südosten grenzt die freie Feldflur mit einigen Nadelholzsonderkulturen an das Neubaugebiet. Im Südwesten erstrecken sich entlang der „Ruhrstraße“ die alte Ortsbebauung sowie das Gewerbegebiet „Ruhrstraße“.

Im Baugebiet „Am Sternrodt“ stehen entlang der Straße „Am Hagen“ bereits 7 Gebäude, die restlichen Flächen werden gegenwärtig überwiegend als extensive Nadelholzsonderkulturen oder als intensives bzw. extensives Grünland genutzt.

Um den steigenden Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden, soll durch den Bebauungsplan das Baugebiet planungsrechtlich geordnet und gesichert werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend der Bedarfslage für den Stadtteil Niedersfeld, der Umgebungsbebauung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg genutzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist wie folgt festgesetzt, südlich der Straße „Am Hagen“ als Mischgebiet **-MI-** gem. § 6 BauNVO und nördlich als Allgemeines Wohngebiet **-WA-** gem. § 4 BauNVO.

Im Mischgebiet stehen Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stören, gleichberechtigt nebeneinander. Die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 – 5 BauNVO als allgemein zulässig erklärten Nutzungsarten werden für das Mischgebiet **-MI-** übernommen. Da das Baugebiet überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden soll und in Teilen schon in dieser Weise geprägt ist, soll die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO aufgeführte Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ - generell nicht und auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Zudem sollen aus städtebaulichen Gründen insbesondere wegen des Charakters des Baugebietes und der spezifischen Infrastruktur des Neubaugebietes die in § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" nicht zulässig sein. Mit der Ausweisung eines **-MI-** soll heimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden, sich ortsnahe anzusiedeln.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist mit Blick auf die immer noch bestehende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Familien. Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 BauNVO allgemein für zulässig erklärten Nutzungsarten werden für das Gebiet **WA**¹ und **WA**² über-

nommen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO können im **WA** ² als Ausnahme bis zu 10 Fremdenbetten zugelassen werden. Diese Ausnahme wird im Hinblick auf die bereits bestehende Nutzung in der Straße „Am Hagen“, wo sich bereits ein Ferienhaus der Stadt Rheine befindet, zugelassen. Im Interesse der Schaffung von Wohnraum für die Winterberger Bevölkerung und unter dem Aspekt der Dauernutzung ist im **WA** ¹ die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Aus dem gleichen Grund, d.h. zum Schutze des Wohnens, werden die in § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- in beiden Bereichen **WA** ¹ und **WA** ² für nicht zulässig erklärt. Durch diese Anlagen können Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die sich störend auf das Wohnen auswirken.

Mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücke und zur Unterstützung der geplanten Kleingliederigkeit des Neubaugebietes wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass im Plangebiet auf engstem Raum eine Vielzahl von Kleinwohnungen als Wochenend- oder Zweitwohnungen entstehen.

Bei Nichteinschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude besteht die Möglichkeit, dass auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Vielzahl von Wohnungen errichtet würde. Die Erfahrung - gerade im Stadtteil Niedersfeld - hat gezeigt, dass die Nachbarschaft von Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen oder mit mehreren Mietwohnungen im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern ein erhebliches Konfliktpotential in sich birgt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl **-GRZ-** und die Geschossflächenzahl **-GFZ-** sind im gesamten Plangebiet mit einer **-GRZ-** von 0,3 und einer **-GFZ-** von 0,3 - als Höchstgrenzen -festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I Vollgeschoß ausgewiesen.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze bestimmten Werte von **-GRZ-** 0,4 und **-GFZ-** 0,4 werden nicht festgesetzt, da die Grundstücke relativ groß sind und die volle bauliche Ausnutzung städtebaulich nicht erwünscht ist. Vielmehr soll eine lockere Bebauung entstehen, die der dörflich-ländlichen Siedlungsstruktur Rechnung trägt und genügend Freiflächen belässt. Mit Rücksicht auf die vorgegebenen Größen der Baugrundstücke soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Möglichkeit, nur Einzelhäuser zu errichten, massiven Baukörpern entgegengewirkt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse **-Z-** wird auf eins I – als Höchstgrenze – für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Dachgeschoss (DG) oder Sockelgeschoss (SG) im planungsrechtlichen Sinne kein Vollgeschoss sein darf. Der Begriff „Vollgeschoss“ ist in § 2 Abs. 5 BauONW '95 definiert.

Zusätzlich werden aufgrund der Topographie, die StNeigung des Plangebietes beträgt tlw. bis zu 167 %, für die Grundstücke Wandhöhen bergseitig **-WH (b)-** 4,00 m und Wandhöhen talseitig **-WH (t)-** 67,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um das Erscheinungsbild der Gebäude in das bestehende Ortsbild einzupassen. Durch die Festlegung der max. Wandhöhe **-WH (t)-** soll erreicht werden, dass talseits keine senkrechten Wandhöhen, die dem typischen Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen.

Die Firsthöhe **-FH-** wird im Plangebiet mit maximal 11,00 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um die Abmaßungen der Gebäude zu regeln.

Ohne diese Festsetzungen könnte im Einzelfall ein Gebäudekubatur mit massiven Abmaßungen entstehen und in Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch die traufenseitige Wandhöhe wird die äußere Proportion des Gebäudes erheblich beeinflusst. Wenn Bauvorhaben in ihrer äußeren Proportion und in der Dachform stark vom

Durchschnitt abweichen, führt dies zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Straße „Am Hagen“ und südwestlich der Planstraße A besteht die Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ entspricht dem Planziel, das die Errichtung, des von der einheimischen Bevölkerung überwiegend gewünschten freistehenden, typischen Einfamilienhauses, vorsieht. Im Bereich nordöstlich der Planstraße A erfolgt die Festsetzung, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dieses geschieht unter dem Aspekt, dass hier den Bauherren die Möglichkeit geboten werden soll, Gebäude zu errichten, welche den Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaues entsprechen. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Kennzeichnung der Hauptfährtrichtung festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind großzügig in der Form von Baubändern gewählt worden, damit der Bauwillige mehr Freiheiten bei der Wahl der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück hat. Durch die zum Teil versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlene Stellung der Gebäude wird erreicht, dass ein interessantes, vielseitiges Straßenbild entsteht.

Durch die Begrenzung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden, dass in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Dadurch wird der Wohnfriede auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht. Dies soll im Bebauungsplan ablesbar sein, so dass die Grundrissgestaltung der Wohnhäuser wie auch die Ausstattung der Grundstücke zum Wohnen darauf abgestellt werden können. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden, jedoch nicht innerhalb eines 3,00 m breiter Streifens entlang der Erschließungsstraße, um das Straßenbild nicht zu verunstalten und den Wohnfrieden zu bewahren.

3.4 Baugestaltung

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauONW 1995 Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die geplanten Gestaltungsvorschriften entbehren jeglicher atypig. Zulässig sind Satteldächer von 40 Grad Dachneigung mit +/- 5 Grad für das Hauptgebäude, außerdem sind Krüppelwalmdächer genehmigungsfähig.

Für die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen. Um das homogene Erscheinungsbild des Stadtteiles zu bewahren, wurden weitergehende Aussagen hinsichtlich der Farbgebung der Dachlandschaften und der Fassaden getroffen.

Zulässig sind nur heimischer Schiefer, dunkel- bis mittelgrauer Schiefer oder schieferfarbenes Material oder schieferfarbene Dachpfannen (dunkel- bis mittelgrau). Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig. Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Kalksandstein oder in heimischem Schiefer –dunkelgrau bzw. anthrazitfarben- zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, türkis- bzw. blaufarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen genehmigungsfähig. Der Sockel bzw. die Sockelgeschosse sind auch in Bruchsteinmauerwerk oder dunkelgrauem Putz zulässig. Sichtbeton und eine Verklinkerung der Gebäude wird nicht gestattet.

Im Planbereich sind Holzhäuser mit Flachhölzern zulässig. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt, dass Holz als ökologischer und günstiger Baustoff im Hochsauerland immer beliebter wird. Holzhäuser mit Rundhölzern „Blockhütten“ sind nicht zulässig, da sie nicht dem heimischen sauerländischen Baustil entsprechen. Zu erwähnen ist noch der ca. 1,0 m breite, auf privatem Grund liegende Geländestreifen hinter der Straßenbegrenzungslinie [entlang der öffentlichen Verkehrsfläche], der als Rasenfläche herzurichten und/oder mit heimischen Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen ist. Dieser Streifen wird für den Winterdienst als Schneelagerfläche benötigt. Die Beschädigung von Einfriedungen –Zäunen und Mauern- unmittelbar an den Grundstücksgrenzen durch die Schneeräumfahrzeuge wird auf diese Weise vermieden.

4. Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.: 15 „Am Sternrodt“ wurde von der Stadt Winterberg das Ingenieurbüro für Akustik Draeger Akustik – Meschede beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durchzuführen. Das Gutachten wurde im Mai /1999 erstellt, seitdem wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet, sodass zum jetzigen Entwurf einige Modifikationen hinsichtlich der Lage der überbaubaren Flächen und der geplanten Erschließungseinheiten Planstraße A auftreten.

Das Plangebiet befindet sich am Westhang des Sternrodt, nahe des nördlichen Ortsausgangs von Niedersfeld in Richtung Olsberg. Es schließt sich an die im Südwesten und Osten vorhandene Ortsrandbebauung an den Straßen „Ruhrstraße“ und „Am Hagen“ an und wird im Norden von Waldflächen und im Nordosten von freier Feldflur begrenzt.

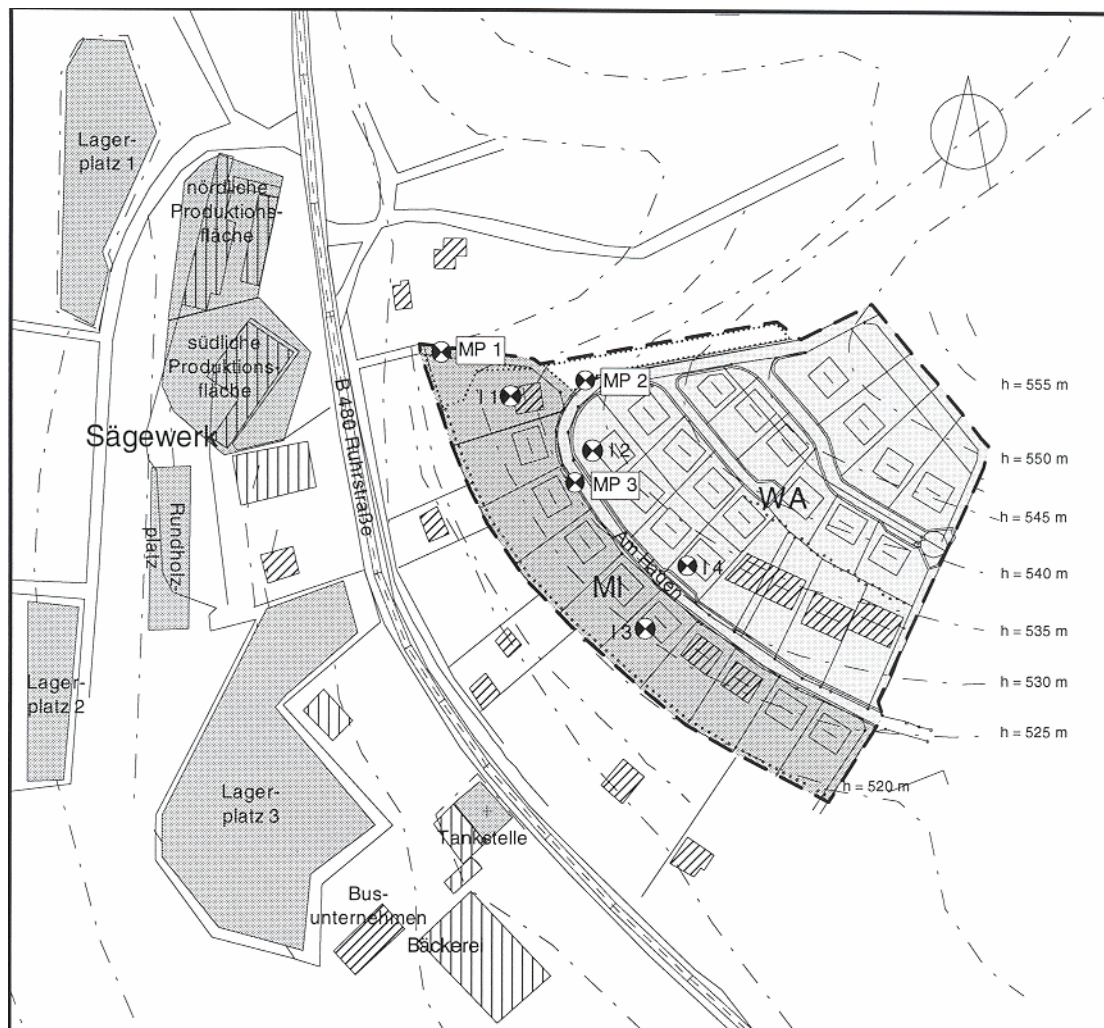


Abbildung I.: Lageskizze der Schallquellen, Gebäude und Immissionspunkte, Maßstab M 1 : 3.500

Die südwestlich unterhalb des Weges „Am Hagen“ gelegenen Grundstücke sollen als Mischgebiet – **MI**- ausgewiesen werden, der nordöstliche oberhalb des Weges gelegene Bereich des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet –**WA**“.

Südwestlich des Plangebietes im Ruhrtal befindet sich die B 480 – „Ruhrstraße“ von Altenbüren nach Winterberg. Südwestlich an die Bundesstraße grenzen mehrere Gewerbebetriebe an, das Sägewerk Geilen, das Busunternehmen Tuss, die DEA Tankstelle mit dem Ford - Autohaus Trippen und die Bäckerei Isken.

4.1 Straßenverkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße rechnerisch ermittelt. Alle weiteren das Plangebiet tangierenden Verkehrswege sind gegenüber der Bundesstraße als untergeordnet anzusehen und werden rechnerisch nicht berücksichtigt.

Die Daten sind die aktuellsten verfügbaren Straßenverkehrszahlen des Bundes Verkehrsministeriums von 1995 nach Angaben des Westfälischen Straßenbauamtes Meschede. Die seither erfolgte und in näherer Zukunft zu erwartende Verkehrssteigerung wird vom Gutachter mit einem pauschalen Zuschlag von 10% berücksichtigt.

4.1.1 Daten der Verkehrszählung

Straßenbezeichnung	DTV [Kfz/24 h]	M [Kfz/h]		p [%]		V [Km/h]
B 480 nördlich des Ortsausganges	7849	471	78	12,2	15,2	100
B 480 südlich des Ortsausganges	7849	471	78	12,2	15,2	50

Tab I.: Maßgebliche Verkehrszahlen und resultierende Emissionspegel

Die Berechnungsergebnisse des Gutachters besagen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete –**WA**- und Mischgebiete –**MI**- vor den Süd-, Südwest und Westfassaden –der Bundesstraße zugewandete Fassaden und Giebelfassaden- in den südlich gelegenen Baureihen überschritten werden. In der Nacht kommt es hier zu Orientierungswert - Überschreitungen auf den vorgesehenen Wohnbauflächen beträgt sie bis zu 3 dB(A), im Mischgebiet –**MI**- beträgt sie maximal 1 dB(A). Von den Überschreitungen der Orientierungswerte sind ca. 10 überbaubare Flächen betroffen, welche zum Teil schon bebaut sind -Am Hagen 18 und Am Hagen 17-.

Immissionsort	L [dB(A)]		Über-/Unterschreitung [dB(A)]	
	Tags	Nachts	Tags	nachts
I 1 maßgebliche MI – Baufläche	58	51	-2	+1
I 2 maßgebliche WA – Baufläche	55	48	0	+3

Tab II.: Resultierende Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel L, und Über-/Unterschreitung der Orientierungswerte

Die Grenzwerte der 16. BImSchV, bei deren Überschreitung mit wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gerechnet werden muss, werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel

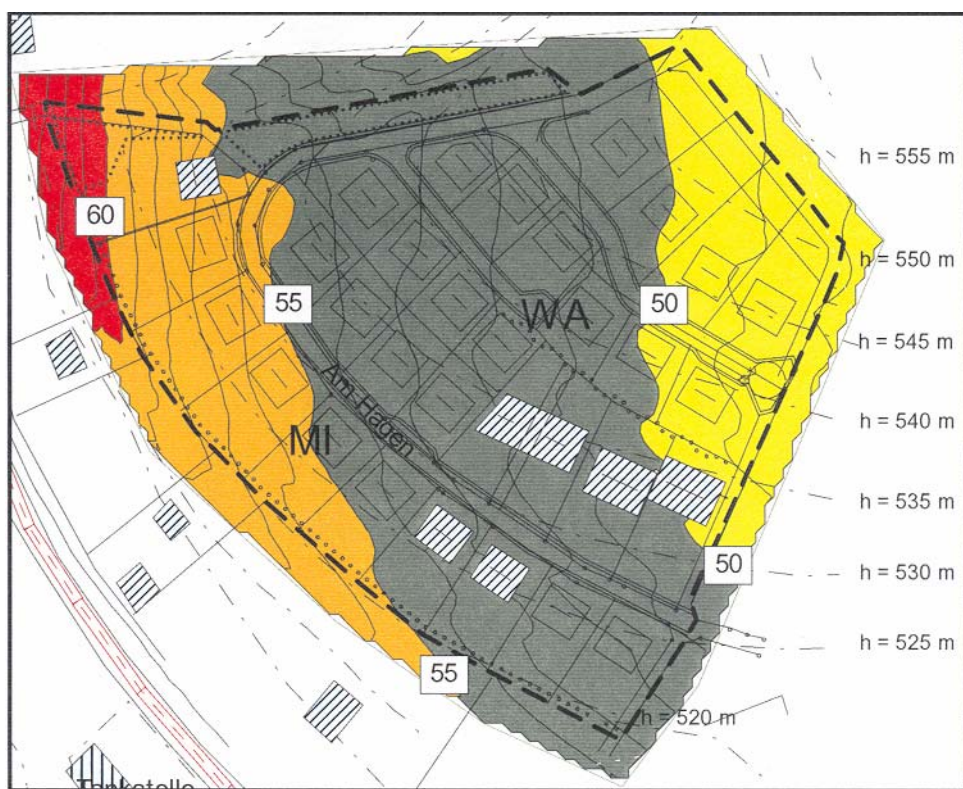


Abbildung IV.: Iso - dB - Flächen Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel Tag

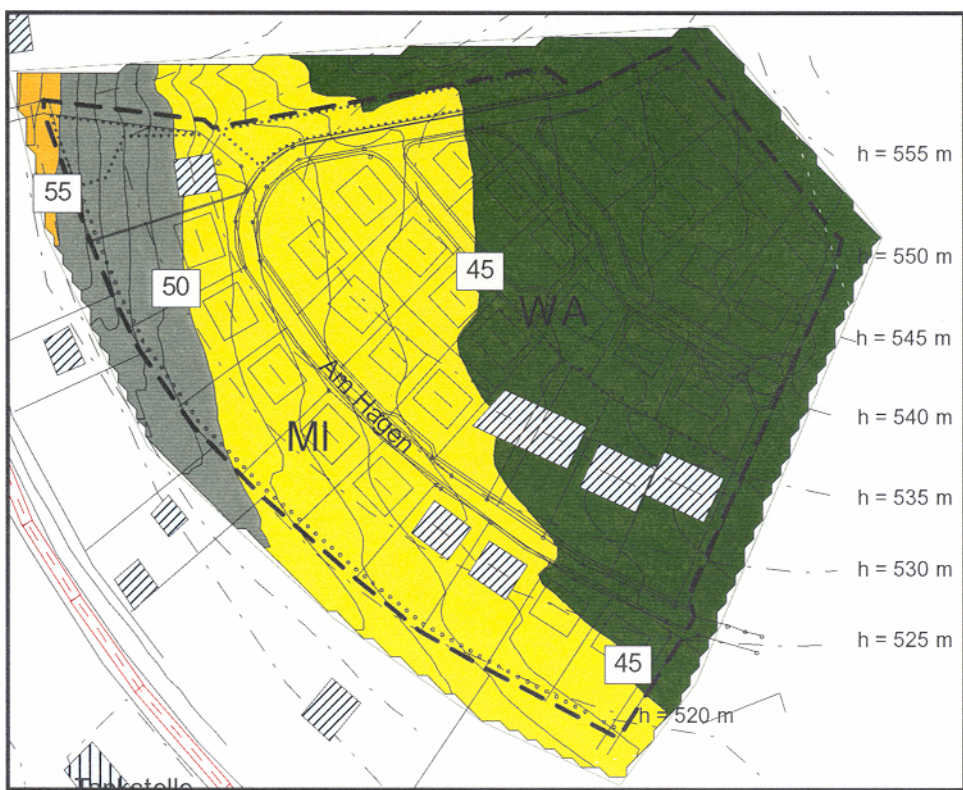


Abbildung III.: Iso - dB - Flächen Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel Nacht

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B.: Lärmschutzwände oder –wälle sind aufgrund der Hanglage und der bereits bestehenden Bebauung nahe der „Ruhrstraße“ B 480 zwar theoretisch möglich, die Wirksamkeit des Schallschutzes durch abschirmende Lärmschutzmaßnahmen ist hier jedoch sehr begrenzt. Auch hohe Abschirmkonstruktionen ermöglichen nur relativ geringe Pegelreduzierungen, die das städtebaulich vertretbare Maß überschreiten.

Die relativ geringen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu $\Delta L = 3 \text{ dB(A)}$ bedingen, dass zur Einhaltung der Anhaltswerte des Innenschallpegels passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Diese gehen jedoch nicht über den heute bauüblichen Aufwand [Lärmpegelbereiche I und II der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“] hinaus. Mit Isolierglasfenstern, wie sie bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind, ist in Schlafräumen bei üblichen Bauteilen, Raumgrundrissen und Fensterflächen, eine Beeinträchtigung nur bei zu Lüftungszwecken geöffneten Fenstern, die nicht von der B 480 abgewandt sind zu erwarten. An den von der B 480 abgewandten Fassaden kann nach DIN 4109 und DIN 18005 Teil 1 von 5 – 10 dB(A) von niedrigeren Schallpegeln als an der lärmzugewandten Seite ausgegangen werden.

Für die betroffenen Baugrundstücke werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Die zum Schlafen genutzten Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, sollen vorwiegend zur von der „Ruhrstraße“ B 480 abgewandten Nordostseite orientiert sein und an dieser Seite über mindestens ein zu Lüftungszwecken zu öffnendes Fenster verfügen.

Sollte aus architektonischen Gründen die Orientierung aller Schlafräume zur von der Bundesstraße B 480 abgewandten Nordostseite nicht möglich sein, so können weitere Schlafräume auf anderen Gebäudeseiten angeordnet werden. In diesen Räumen müssen jedoch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, so dass ein gesunder ungestörter Schlaf bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Alle nicht zur Nordostseite orientierten Außenbauteile von zum Schlafen geeigneten Räumen müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, für den Lärmpegelbereich II entsprechen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß, R'_{w} jedes Außenbauteils separat 30 dB(A) nicht überschreitet. Der Nachweis für davon abweichende Verhältnisse erfolgt nach Beiblatt zu DIN 4109, Abschnitt 11 und 12.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes werden daher für diejenigen Wohnhäuser, vor deren Fassaden die Geräusch-Orientierungspegel DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) und Mischgebiete von 60/50 dB(A) überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern der Aufenthaltsräume festgesetzt. Die Einhaltung des resultierenden Schalldämm-Maßes ist unter der Berücksichtigung der Bauweise und der Grundrissgestaltung (Raumabmessungen) im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherren/Antragsteller zu erbringen. Zudem wird empfohlen, dass Schlafräume mit Fenstern in den straßenzugewandten Fassaden in der nördlichsten Baureihe mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

4.2 Gewerbelärm

Die Gewerbelärmimmission, die sich auf das Plangebiet auswirken werden von mehreren westlich der „Ruhrstraße“ B 480 gelegenen Gewerbebetrieben bestimmt. Die geräuschrelevanten Betriebe, die Bäckerei Isken, das Busunternehmen Tuss Verkehrsgesellschaft mbH, die DEA Tankstelle und die Ford-Vertretung Trippen und das Sägewerk Gebrüder Geilen, wurden zu den Betriebsabläufen befragt und die Grundstücke besichtigt. Auf dem Bebauungsplangebiet wurden Immissionsmessungen durchgeführt. Außerdem wurden

Emissionsmessungen auf dem benachbarten Sägewerksgelände und Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt.

Nr.:	Quellen	Tag		Nacht	
		L _r , [dB(A)] I1	L _r , [dB(A)] I2	L _r , [dB(A)] I3	L _r , [dB(A)] I4
1.	Sägewerksbetrieb	53,9	50,2		
2.	Tankstelle	40,2	44,2		
3.	Kraftstoffanlieferung Tankstelle	-	-	42,4	39,6
Σ	Gesamtbelastung	54	51	42	40
	Orientierungswert	60	55	45	40
	Über-/Unterschreitung	- 6	- 4	- 3	0

Tab III.: Teil- und Gesamtbeurteilungspegel L, und Über-/Unterschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärm

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm gem. DIN 18.005 werden mit der geplanten Gebietsausweisung im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten. Am Tag werden sie um mindestens 4 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet –WA- für den Fall einer nächtlichen Kraftstoffanlieferung an der benachbarten DEA Tankstelle Trippen ausgeschöpft und in den übrigen Nächten deutlich unterschritten. Neben der Tankstelle ist das Sägewerk Gebrüder Geilen für die Gewerbelärmsituation für das Bebauungsplangebiet bestimmend, die übrigen benachbarten Betriebe an der Ruhrstraße können vernachlässigt werden.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte für den Westbereich des Plangebietes am Tag mittels Immissionsmessungen. Für das östliche Bebauungsplangebiet sowie für den Nachtpegel arbeitete der Gutachter teils mit gemessenen oder aber mit Werten, die Vergleichsuntersuchungen für Emissionspegeln entnommenen sind und Schallausbreitungsrechnungen.

Die Gewerbelärm - Immissionsrichtwerte und die zulässigen Maximalpegel kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm werden nicht überschritten. Erweiterungen, die eine Erhöhung der Geräuschemissionen durch die betrachteten Gewerbebetriebe absehbar machen, sind nach Angaben der Betreiber nicht geplant. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten, solange die bereits heute einzuhaltenden Richtwerte für Mischgebiete **-MI-** an den vorhandenen Gebäuden mit Wohnnutzung nordöstlich der „Ruhrstraße“ eingehalten werden. Für die benachbarten Betriebe an der Südwestseite der „Ruhrstraße“ ergibt sich insofern durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehene Ausweisung von Misch- **-MI-** und Wohnbauflächen **-WA-** keine Verschärfung der Anforderungen an die zulässige Geräuschemission.

Gewerbelärmbeurteilungspegel

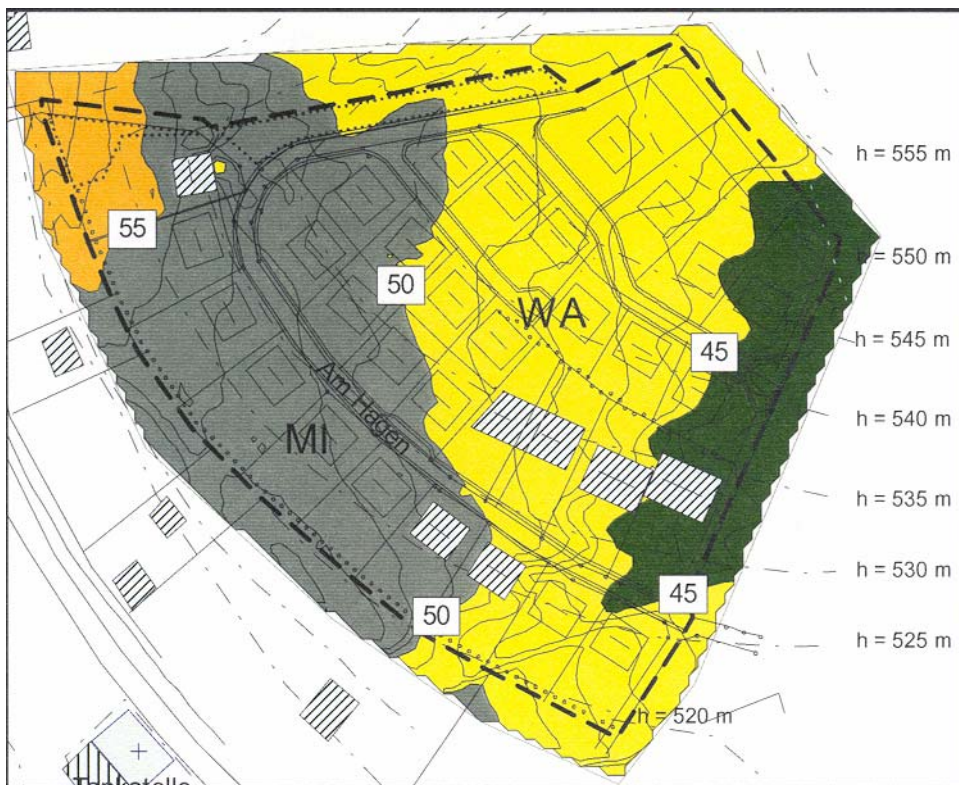


Abbildung IV.: Iso – dB - Flächen Gewerbelärm-Beurteilungspegel Tag



Abbildung V.: Iso – dB - Flächen Gewerbelärm-Beurteilungspegel Nacht

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

Erschließungsstraßen

Der Planbereich muß in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Dazu ist der Ausbau der Straße „Am Hagen“ und die erstmalige Herstellung der "Planstraße A", die beide mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m im Mischprinzip hergestellt werden sollen, notwendig. Dies bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer im Straßenbereich gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander stehen. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich erfolgen, auf Borde und Schrammborde soll insoweit verzichtet werden.

Unterstrichen wird dieser städtebaulich gewünschte Ausbau durch die Festsetzung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ – verkehrsberuhigter Bereich - im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Umsetzung dieser Festsetzung hat durch entsprechende straßenrechtliche Widmung sowie die Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen Nr. 325 nach der Straßenverkehrsordnung zu erfolgen.

Wegen der topographischen Verhältnisse [hängiges Gelände] innerhalb des Baugebietes ist es erforderlich, für die Herstellung des Straßenkörpers Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festzusetzen. Die nach der Straßenausbauplanung für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen –Erschließungsstraßen- erforderlichen Böschungen und/ oder Mauern bis max. 2,5 m Höhe sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken bis max. 4,0 m Tiefe zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die für die Böschungen/Aufschüttungen/Abgrabungen/Mauern in Anspruch genommenen Flächen nicht dauernd als Verkehrsflächen benötigt werden. Die Maßnahmen stellen aber Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke dar. Durch die gewählte planerische Ausweisung wird aber dem berechtigten Interesse der Eigentümer Rechnung getragen, in dem die Flächen nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden und dadurch eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Anliegergrundstücken vermieden wird.

Auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze innerhalb des Gebietes wird angesichts der festgesetzten Bauweise –Einzelhäuser- und der Größe der Baugrundstücke verzichtet. Im Übrigen wird auf die Vorschriften des § 51 der BauONW - Stellplätze und Garagen - besonders hingewiesen -Stellplatzverpflichtung der Eigentümer-.

Fußwege

Innerhalb des Baugebietes „Am Sternrodt“ soll für Fußgänger eine Anbindung der Planstraße A an die Straße „Am Hagen“ und die „Ruhrstraße“ außerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen errichtet werden. Durch die am Südost-/Nordostrand des Plangebietes liegenden Fußwege wird eine schnelle fußläufige Anbindung an das Stadtteilzentrum gewährleistet.

ÖPNV

Der Stadtteil Niedersfeld ist durch Haltestellen der Buslinien der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH an den ÖPNV angeschlossen.

Kosten

Die Kosten für die Erschließungsstraßen „Am Hagen“ und der "Planstraße A" sowie der Fußwege belaufen sich auf ca. 585.000,00 DM. Die für die Herstellung der v.g. Erschließungsstraßen anfallenden Aufwendungen sind entsprechend den beitragsrechtlichen Vorgaben auf die Grundstückseigentümer im Plangebiet und die Stadt Winterberg umzulegen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung [Sammeln von Hausmüll, Papier und organischem Abfall getrennt] erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrage der Stadt Winterberg. Der Abfall wird ebenso wie der Sperrmüll an der Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagerung übergeben. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung. Sondermüll wird im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und/oder entsorgt [2 x jährlich].

Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg keine Deponien. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf privaten Deponien sowohl Bauaushub als auch Bauschutt abzulagern.

Abwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung muss das Plangebiet an das bestehende und genehmigte Abwasserskanalsystem –Mischsystem- angeschlossen werden. Das geplante Baugebiet ist bereits im Zentralen Entwässerungsentwurf für den Stadtteil Niedersfeld, genehmigt am 10. Dez. 1976 Az.: 54.2.7.958048, berücksichtigt worden.

Im Rahmen der Entwicklung eines Entwässerungsentwurfs für das Plangebiet wurden von der Ingenieurgesellschaft Gierse-Klauke in Meschede zwei Alternativen:

- a. Trennsystem,
- b. Mischsystem

erarbeitet. Das Trennsystem sieht für das Plangebiet wie folgt aus: die bestehenden Gebäude „Am Hagen“ 12, 14, 16, 17 und 18 sollten weiterhin im Mischsystem entsorgt werden, während der Bestand „Am Hagen“ 13 und 11, die z.Zt. über Sickergruben verfügen, an das geplante Trennsystem angeschlossen werden sollte. Im Rahmen dieser Konzeption war vorgesehen, dass das Regenwasser in einen zweiten Planbereich südlich der „Ruhrstraße“ B 480 geführt und über ein Regenwasserklärbecken und -rückhaltebecken in die Ruhr eingeleitet werden sollte.

Die Kosten für das geplante Trennsystem belaufen sich auf 1.100.000,00 DM für das Leitungssystem zzgl. der Grunderwerbskosten von ca. 90.000,00 DM für ca. 2600 m² Fläche für Regenwasserklärbecken und Regenüberlaufbecken etc..

Dieses Entwässerungssystem ist aufgrund des erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwandes in bezug auf die Verhältnismäßigkeit gem. § 51a Abs. 4 LWG NW nach einem Erörterungstermin am 26. Jan 2000 mit der Unteren Wasserbehörde und dem Staatl. Umweltamt Lippstadt verworfen worden.

Die Entsorgung des Neubaugebietes soll somit im Mischsystem erfolgen. Der neue Schmutzwasserskanal des Neubaugebietes wird an zwei Punkten der „Ruhrstraße“ B 480 in das bestehende Mischsystem eingeleitet. Die Kosten für eine Entsorgung im Mischsystem betragen 600.000,00 DM.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage in Niedersfeld, die vom Ruhrverband betrieben wird. Ihre Dimensionierung auf 4.950 EW ist ausreichend, um die Abwässer des Neubaugebietes aufzunehmen.

Um unproblematisch die Abwasserbeseitigung der talseits gelegenen Grundstücke an der Straße „Am Hagen“ und der „Planstraße A“ zu gewährleisten (unterhalb der Grundstücke sollen separate Kanalleitungen verlegt werden), sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Winterberg im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Planentwurf festgesetzt worden.

Niederschlagswasser

§ 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995 hat zum Ziel, dass die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Jan. 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung der Niederschlagswässer im Plangebiet ist aufgrund der Topographie und der Geologie nicht umzusetzen. Dies wird durch die gutachterliche Untersuchung des Ingenieurbüros Mörchen/Arnsberg vom Dez./1999 bestätigt, welches Durchlässigkeitswerte k_f Werte von 10^{-6} bis 10^{-8} ermittelt hat.

Aus dem o.g. Grund muss das Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Abwasserkanal –Mischsystem- eingeleitet werden. Zudem greift hier § 51 Abs. 4 LWG NW, der besagt, dass Niederschlagswasser, welches in ein genehmigtes Mischsystem eingeleitet wird, von den Verpflichtungen des § 51 Abs. 1 LWG NW zu befreien ist.

Dem Gedanken des § 51 a –Versickerung- kann deshalb nur in geringem Umfang Rechnung getragen werden, indem die Gestaltungsvorschriften regeln, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) wird durch das städtische Wasserwerk über den Hochbehälter Kleehagen 590,00 m ü.N.N. gewährleistet, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung (nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes im Plangebiet) zur Verfügung stehen. Die näheren Einzelheiten werden in der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung geregelt.

Strom, Gas und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird von der VEW Energie AG (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund) gewährleistet.

Die Gasversorgung erfolgt durch die WFG (Westfälische Ferngas AG, Dortmund).

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen – Telekom AG verlegt und unterhalten.

5.3 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatl. Umweltamt Lippstadt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.4 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt und werden auch unter Berücksichtigung des von der Bezirksregierung Arnsberg zur Verfügung gestellten Kartenmaterials nicht vermutet. Im Übrigen ist folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten sofort

einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a des Baugesetzbuches dar.

Zum Ausgleich erwarteter Eingriffe sind folgende grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen:

- Anpflanzung von –privaten- hochstämmigen heimischen Laubbäumen im Abstand von 1,0 m zur im B-Plan festgelegten Straßenbegrenzungslinie. Pro Grundstück ist dabei jeweils im privaten Bereich ein standortgerechter, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Durch diese Festsetzung soll der Gesamtcharakter des neuen „Straßenraumes“ auf Dauer gefördert und geprägt werden.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum –Esche, Birke, Linde, Buche, Berg- oder Feldahorn, Buche oder Kastanie- zu pflanzen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes hat ergeben, dass der Eingriff durch die v.g. Maßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden kann. Daher sind weitergehende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Forstbezirk Niedersfeld vorgesehen. Hier soll explizit die Umwandlung von einem reinen Nadelholzbestand -Fichte- in der Gemarkung Niedersfeld, Flur 3, Flurstücke 4 und 5 im Bereich der Hochheide, in einen standortgerechten Mischwaldbestand durchgeführt werden. Die Veränderung erfolgt durch einen gruppenweisen Vorbau von Rotbuchen auf 2,5 ha.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden weiter 3 heimische Bäume im Bereich der Straße „Am Hagen“ kartiert. Diese Bäume sind als erhaltenswert eingestuft und somit in den Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt worden.

Weitere Einzelheiten zum Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt und zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem beigefügten Landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht zu entnehmen. In diesem Landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht ist die wertmäßige Veranschlagung der Plangebietsfläche als „Ist-Zustand und Planungszustand“ auf der Grundlage der vom Umweltamt des HSK erstellten Biotoptypenliste vorgenommen worden.

5.6 Bodenordnung

Damit das neue Baugebiet nach Lage, Größe und Form der beabsichtigten Nutzung entstehen kann, bietet sich auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse die freiwillige Grenzregelung i.S. der §§ 80 ff. BauGB an. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich die Grundstückseigentümer über die Grenzregelung einig sind.

6. Denkmalpflege

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen jedoch in den Bauschein folgende Hinweise aufgenommen 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax

02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen."

7. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 26. Jan. 1995 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für den Planbereich Nr. 15 „Am Sternrodt“ im Stadtteil Niedersfeld einzuleiten. Die von der Verwaltung entwickelten Planentwürfe wurden dem Rat der Stadt Winterberg am 02. März 1995 zur Beratung vorgelegt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung hat am 21. Okt. 1996 stattgefunden. Die Hauptthemen der Informationsveranstaltung waren: die Bemessung und Lage der geplanten Erschließungsanlagen, die Kosten der Erschließungsanlagen, die Abgrenzung des Plangebietes und der mögliche Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens. Die anschließend schriftlich vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend gewürdigt.

Winterberg im Jan/2000

Im Auftrag
C. Peter

