



# Stadt Winterberg

## Bebauungsplan Nr.: 6

### „UNTERM FRIEDHOF“

#### BEGRÜNDUNG

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Unterm Friedhof im Stadtteil Siedlinghausen**

## 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 Niederschlagswasser
  - 5.4 Altlasten
  - 5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - 5.6 Bodenordnung
6. Denkmalpflege
7. Verfahren

## **Begründung**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 6 „Unterm Friedhof“ der Stadt Winterberg im Stadtteil Siedlinghausen

### **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 Siedlinghausen ist zum einen die Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes, da kaum Bauplätze zur Verfügung stehen und zum anderen, die planungsrechtliche Absicherung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und die Zuordnung von Stellplätzen für den Friedhof von Siedlinghausen. Diese bauplanungsrechtlichen Maßnahmen sind zwingend notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Stadtteil zu gewährleisten.

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Siedlinghausen ist in den letzten Jahren um 3,6 % gestiegen -Stand 31.12.1997- 2.196 Einwohner, 2.128 Einwohner mit Hauptwohnsitz –HS- und 68 mit Nebenwohnsitz –NS-. Dieser Zuwachs und der Wandel der gesellschaftlichen Strukturen bedingt die starke Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Stadtteil.

Der seit 10.04.1983 wirksame Flächennutzungsplan -FNP- für die Stadt Winterberg stellt für das Plangebiet „Unterm Friedhof“ Wohnbauflächen und Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Friedhof- dar. Der Bebauungsplanentwurf gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Planung für den Bereich als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" -WA Gebiet- gem. § 4 BauNVO 1990 und Öffentliche Grünfläche –Friedhof- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorsieht.

### **2. Lage des Plangebietes:**

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Siedlinghausen auf einem Höhenrücken, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und zum alten Stadtteilzentrum.

Die Lage des neuen Baugebietes auf einem nach Südwesten hin exponierten Hang und die unmittelbare Nähe zu allen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule mit Turnhalle, Sporteinrichtungen sowie den Geschäften für den täglichen Bedarf prägen die Attraktivität des Baugebietes.

Der Bereich des städtischen Friedhofes mit seiner Trauerhalle und seinem alten Baumbestand bildet die östliche Grenze des Planbereiches entlang der Bahntrasse Bestwig – Winterberg.

Der Teilbereich für das neue Wohnbaugebiet, der sich momentan überwiegend aus Nutzgärten und kleine extensive Tannenbaumkulturen zusammensetzt, soll aufgrund der steigenden Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung erneut planungsrechtlich geordnet werden, nachdem ein früheres Planverfahren 1975 in der Umlegung scheiterte. Das Meinungsbild der Eigentümer hat sich zwischenzeitlich geändert und den politischen Vertretern und der Verwaltung wurde signalisiert, daß ein starkes Interesse an der Baureifmachung des Gebietes besteht.

### 3. Inhalt der Planung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im östlichen Plangebiet gliedert sich zum einen in eine Baufläche für Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die Trauerhalle an der Friedhofstraße gelegen und zum anderen grenzt hieran der eigentliche Friedhofsbereich mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das auszuweisende Bauland als Art der baulichen Nutzung ein –Allgemeines Wohngebiet - **WA**– gem. § 4 BauNVO vor. Diese Festsetzung wird für den ländlichen Raum als richtig angesehen, weil die vorhandene, angrenzende Bebauung einen typischen „**WA**-Gebietscharakter“ hat.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist mit Blick auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien. Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 der BauNVO als allgemein zulässig erklärten Nutzungsarten werden für das Gebiet **WA** übernommen. Im Interesse der Schaffung von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung und unter dem Aspekt der Dauernutzung ist im **WA** die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

Aus dem gleichen Grund, d.h. zum Schutze des Wohnens, werden die in § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3, 4 und 5 genannten Nutzungsarten -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- im Planbereich 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 Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen entstehen können.

Bei Nichteinschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude besteht die Möglichkeit, innerhalb der im Plan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Vielzahl von Wohnungen zu errichten. Die Erfahrung 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 Bereich der Gemeinbedarfsfläche bei der Zahl von I Vollgeschoß mit GRZ 0,4 und GFZ 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA** – ist bei einer Zahl von II Vollgeschossen mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 vorgesehen. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze bestimmten Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 werden hier festgesetzt, da die Grundstücke relativ klein sind und die volle Ausnutzung städtebaulich erwünscht ist.

Es soll eine lockere Wohnhausbebauung entstehen. Mit Rücksicht auf die vorgegebenen Größen der Baugrundstücke soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Möglichkeit nur Einzelhäuser zu errichten, der Entstehung von massiven Gebäuden entgegengewirkt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf zwei (II) – als Höchstgrenze – für das gesamte Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß (DG) oder Sockelge-

schoß (SG) im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoß sein darf. Der Begriff „Vollgeschoß“ ist in § 2 Abs. 5 BauO NW '95 definiert.

Zusätzlich werden aufgrund der Topographie für die Grundstücke Wandhöhen bergseitig -WH (b)- auf 4,75 m und Wandhöhen talseitig -WH (t)- auf 6,75 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um das Erscheinungsbild der Gebäude in das bestehende Ortsbild einzupassen. Im Bereich der Gebäude 1, 2 und 3 wird die Wandhöhe talseitig WH (t) auf 7,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

Ebenso wird die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) mit max. 3,75 m über geplante Straßenhöhe festgelegt –s. Schnittskizze M.: 1 : 250-. Die Festlegung der EFH ist notwendig, da es den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren freisteht, ob das Sockelgeschoß (SG) als Wohngeschoß oder nur als Kellergeschoß genutzt wird. 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 11,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt, um die Abmessungen der Gebäude zu regeln.

Werden derartige Festsetzungen nicht getroffen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden und Tiefen entstehen und im 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, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ entspricht dem Planziel, wonach durch diesen Bebauungsplan Baugrundstücke ausgewiesen werden, die der Errichtung des von der einheimischen Bevölkerung gewünschten freistehenden, typischen Einfamilienhauses dienen.

### 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 Wohngebäude wird erreicht, daß ein interessantes, vielseitiges Straßenbild entstehen wird.

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 dürfen nur innerhalb der Baufenster angeordnet werden, 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 BauO NW 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 heimische Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer oder schieferfarbenes Material oder schieferfarbene Dachpfannen (dunkelgrau bis mittelgrau). Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig.

Die Fassaden sind in weißem oder hellgrauem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Kalksandstein oder in heimischem Schiefer zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, türkis bzw. blaufarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen und genehmigungsfähig. Sichtbeton wird nicht gestattet. Im Planbereich sind Holzhäuser mit Flachhölzern genehmigungsfähig. Dies geschieht unter dem Aspekt, daß Holz als ökologischer und günstiger Baustoff und im Hochsauerland immer beliebter wird. Holzhäuser mit Rundhölzern „Blockhütten“ sind nicht zulässig, da sie nicht dem sauerländischen Baustil entsprechen.

Zu erwähnen ist noch der ca. 1,0 m breite Geländestreifen entlang des Neubaugebietes, der auf privaten Grund vom jeweiligen Eigentümer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Rasenfläche und/oder mit Bodendeckern zu gestalten ist. Dieser Streifen wird im Winterdienst als Lagerfläche für den Schnee benutzt. Die Beschädigung von Einfriedungen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen durch die Schneeräumfahrzeuge soll vermieden werden.

#### **4. Immissionsschutz**

Der im Osten an das Plangebietes liegende Friedhof von Siedlinghausen, der unmittelbar von der Bahnlinie Bestwig - Winterbeg tangiert wird, bildet einen natürlichen Puffer zwischen dem Bahngelände und dem Wohnbaugebiet. Durch die Reaktivierung der Bahnverbindung bestehen zur Zeit stündliche Verbindungen zwischen Bestwig und Winterberg in der Zeit von 6<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup>. Die Bahnlinie liegt in einer Entfernung von 50 – 85 m vom neuen Baugebiet, so daß aufgrund der Distanz und der geringen Fahrfrequenz der Bahnlinie eine Beeinträchtigung der Anwohner nicht zu befürchten ist.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

##### **5.1 Erschließung**

###### Erschließungstraße

Der Planbereich muß in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Dafür ist es erforderlich, den Kreuzungspunkt am Friedhof, die Friedhofstraße bis zur Einmündung des Fußweges von der Kahlenbergstraße im Mischprinzip mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m auszubauen.

Der Ausbau der Planstraße A soll in einer Länge von ca. 210 m im Mischprinzip erfolgen. Dies bedeutet, daß alle Verkehrsteilnehmer im Straßenbereich gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander stehen. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich erfolgen. Daher wird auf Borde und Schrammborde verzichtet. Zur Abgrenzung von Flächen werden vorwiegend Muldenrinnen, vertikale Elemente z. B.: Poller und Grünpflanzen verwendet.

Unterstrichen wird dieser städtebaulich gewünschte Ausbau durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Verwirklichung der Festsetzung hat durch die entsprechende straßenrechtliche Widmung gemäß dem Zeichenteil Nr. 325 der Straßenverkehrsordnung zu erfolgen. Hierdurch wird signalisiert, daß die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und die nicht verkehrliche Nutzung Vorrang besitzen.

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen –Erschließungsstraßen- erforderlichen Böschungen und/oder Mauern gem. Straßenausbauplanung bis max. 1,5 m Höhe sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken bis max. 2,0 m Tiefe zu dulden.

Im öffentlichen Straßenraum entlang der vorhandenen Friedhofsstraße auf der Seite des Friedhofes sollen in Längsaufstellung 10 öffentliche Stellplätze für die Friedhofsbesucher entstehen, die dem Friedhof direkt zugeordnet werden. In der Planstraße A werden 2 öffentliche Stellplätze im Bereich des Wendehammers angeordnet. Die Anordnung und Anzahl der öffentlichen Stellplätze für die Bewohner des Plangebietes ist geringer als die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs -EAR 91- mit einem Schlüssel von 0,25 Stellplatz pro Wohneinheit, angesetzt auf vielfachen Wunsch der Anlieger.

### Fußwege

Innerhalb des Baugebietes „Unterm Friedhof“ soll für Fußgänger ein vernetztes System von Fußwegen -außerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen- errichtet werden. Dadurch wird eine schnelle fußläufige Anbindung an das Stadtteilzentrum gewährleistet. Der am Westrand des Plangebietes liegende Fußweg ist vor allem als Zuwegung zum angrenzenden ausgewiesenen Kinderspielplatz vorgesehen. Über den Kinderspielplatz ist eine direkte fußläufige Anbindung der Planstraße A an die Kahlenbergstraße vorgesehen.

### ÖPNV

Der Stadtteil Siedlinghausen ist durch einen Haltepunkt an die bestehende Bundesbahnverbindung Winterberg – Bestwig angeschlossen. Weiterhin befinden sich in der Ortsmitte Haltestellen von Buslinien der Deutschen Bundesbahn und der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH.

### Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen -Planstraße A, Wohnwege und Fußwege einschließlich Parkplatz für den Friedhof- belaufen sich auf ca. 425.000 DM. Davon entfallen ca. 350.000 DM auf die Grundstückseigentümer an der Friedhofsstraße, dem Wohnweg und der Planstraße A.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### Wasser

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das städtische Wasserwerk über den Hochbehälter Meisterstein 534,80 m ü.N.N. gewährleistet, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung zu stellen sind. Hierzu ist die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes notwendig. Einzelheiten werden in der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung geregelt.

### Abwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung muß das Plangebiet an das bestehende Abwasserkanalsystem –Mischsystem- angeschlossen werden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage in Olsberg –Ruhrverband-, wel-

che mit Verfügung des RP Arnsberg vom 6. Juni.1989 genehmigt worden ist. Nach Rücksprache mit dem Ruhrverband am 25. Jan. 1999 stellt die Kläranlage in Olsberg Ende 1999 ihren Betrieb ein und die Abwässer werden zukünftig in der erweiterten Zentralkläranlage in Bestwig – Velmede behandelt. Die Erweiterung der Anlage wurde gem. § 58 (2) LWG am 25. Nov. 1995, Az.: 54.2.71.958/18 durch den RP Arnsberg genehmigt. Ihre Dimensionierung ist ausreichend, um die Abwässer des Neubaugebietes aufzunehmen.

Um eine unproblematische Abwasserbeseitigung der Grundstücke an der Friedhofsstraße, westlich der Planstraße A und an dem Wohnweg zu sichern, sind Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winterberg im Planentwurf eingetragen.

In der Friedhofsstraße muß beim Ausbau der Erschließungsmaßnahmen ein Kanal für das Oberflächenwasser der Straße verlegt werden. Dieser Kanal muß jedoch in das bestehende Mischsystem in der Straße „Im Schling“ eingeleitet werden, da im gesamten Bereich kein städtisches Trennsystem existiert.

#### Strom, Gas und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird von der VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund) sichergestellt.

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

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

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll 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. Altpapier und Sondermüll werden im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und/oder entsorgt.

Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg noch keine Deponie. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch private Unternehmen betrieben werden, sowohl Bauaushub als auch Bauschutt zu lagern.

### 5.3 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, der Geologie und der geplanten Bebauung nicht umzusetzen. Der Oberboden besitzt hier anders wie in anderen Stadtteilen, zwar eine gewisse Mächtigkeit, jedoch kann eine Versickerung aufgrund der daran gewachsenen Böden der Klassen 3-6 zu Problemen mit den Unterliegern führen.

Eine Einleitung in ein ortsnahe Gewässer ist basierend auf der Lage des Plangebietes nicht möglich.

Aus den obengenannten Gründen -unter der Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit- muß das Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Zudem greift hier dann der § 51 a Abs. 4 LWG NW, der besagt, daß Niederschlagswasser, welches in ein genehmigtes Mischsystem eingeleitet wird, von den Verpflichtungen des Absatzes 1 zu befreien ist.

Dem Gedanken des § 51 a kann 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.

#### 5.4 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind nach dem derzeitigen 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 werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatl. Umweltamt Lippstadt in diesem Fall unverzüglich benachrichtigt.

#### 5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinn des § 1a des Baugesetzbuches dar.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind folgende grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 im Planbereich vorgesehen:

- Anpflanzung von ca. 6 –öffentl.- und 26 –privaten- hochstämmigen heimischen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, im Abstand von 1,0 m zur im B-Plan festgelegten Straßenbegrenzungslinie. Pro Grundstück - jeweils im privaten Bereich- ist, 1(ein) standortgerechter, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Baumreihe wird den Gesamtcharakter des neuen „Straßenraumes“ auf Dauer fördern und prägen.
- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden kann. Daher ist als weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 18, Flur 3, Gemarkung Siedlinghausen „Unter dem Dorfe“ die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden weiterhin 15 Bäume -Kastanien, Ahorne und Linden- im Bereich der Friedhofstraße und des Fußweges im Plangebiet kartiert. Diese Bäume sind als erhaltenswert eingestuft und somit in den Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 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

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren (Bodenordnung -Vierter Teil des BauGB §§ 45 – 84-) mit dem Ziel durchgeführt, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestalteten Grundstücke und die erforderlichen Erschließungsflächen entstehen. Der Einleitung des Umlegungsverfahrens ist in der Sitzung des Rates der Stadt Winterberg am 10.12.1998 angeordnet worden. Der Umlegungsausschuß der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 21.12.1998 die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen. Die Bekanntmachung über die Einleitung des Umlegungsverfahrens ist am 27.05.1999 erfolgt.

## 6. Denkmalpflege

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen in dem Gebiet sollen jedoch in den Bauscheinen 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 Gemeinde 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, daß Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen."

## 7. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 04. Juni. 1993 gem. § 2 BauGB beschlossen das Bebauungsplanverfahren für den Planbereich Nr. 6 „Unterm Friedhof“ im Stadtteil Siedlinghausen einzuleiten. Die von der Verwaltung entwickelten Planentwürfe wurden dem Rat der Stadt Winterberg am 23. Juni 1994 zur Beratung vorgelegt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung hat am 10. Aug. 1994 stattgefunden. In dieser Versammlung wurde ein Planentwurf favorisiert, welcher in einer Informationsveranstaltung am 21. Okt. 1998 den Bürgern in rechtlich aktualisierter Form präsentiert wurde.

Hauptthemen der Informationsveranstaltung waren:

Bemessung und Lage der geplanten Erschließungsanlage, Dimensionierung der Wendeanlage, Ausbau des Knotenpunktes unterhalb des Friedhofes, Kosten der Erschließungsanlagen und die Durchführung des beabsichtigten Umlegungsverfahrens und der mögliche Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 6 „Unterm Friedhof“ in Winterberg – Siedlinghausen beschlossen. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.02.1999 – 23.03.1999 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20.05.1999 die erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 6 „Unterm Friedhof“ in Winterberg – Siedlinghausen beschlossen.

Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.1999 – 12.07.1999 statt.

Winterberg Juli/1999

Im Auftrag  
C. Peter