



**STADT WINTERBERG
STADTTEIL GRÖNEBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„AM STEINACKER“**

NEUAUFSTELLUNG

BEGRÜNDUNG

-Satzung-

1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Steinacker“ befindet sich in nordöstlicher Randlage des Stadtteiles Grönebach und umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Steinacker“ trat am 04.03.1968 in Kraft. Am 25.06.1987 hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan zu überarbeiten und neu aufzustellen, weil der Wendepunkt an der ursprünglich festgesetzten Stelle wegen des vorhandenen Geländes und damit verbundener hoher Kosten für die Erstellung von Stützmauern nicht realisierbar war. Der Wendekreis wurde daher an das Ende der Erschließungsstraße, außerhalb des Plangebietes angelegt. Damit wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Wohnbaugrundstücke erschlossen. Um Planungsrecht für diese neu erschlossenen Grundstücke zu schaffen und um die Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Ausbau festzusetzen, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1987 beschlossen (s. Übersichtsplan im Anhang).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde 1991 als Satzung beschlossen und der Bezirksregierung Arnsberg zur Anzeige vorgelegt. Aufgrund abwassertechnischer Bedenken signalisierte die Bezirksregierung, dass der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig sei. Die Stadt Winterberg hat aus diesem Grund im März 1992 den Genehmigungsantrag wieder zurückgezogen, um zunächst die von den Fachbehörden vorgetragene Fremdwasserproblematik zu lösen. Die seinerzeit vorgebrachten Bedenken betrafen das gesamte Kanalsammelnetz des Einzugsgebietes der Kläranlage Niedersfeld. Um die Missstände zu beheben, sind seit Anfang der 90er Jahre verschiedene Maßnahmen ergriffen worden wie Kanalsanierungen in Grönebach, Hildfeld und Niedersfeld, die Herausnahme von Fremdwasserzuflüssen aus dem Mischwasserkanal, Fertigstellung des Drosselbauwerks vor der Kläranlage Niedersfeld und Sanierung der schadhafte Schachtbauwerke in Grönebach und Hildfeld. Darüber hinaus wird im Zuge der Sanierung der Kanalisation in der „Hildfelder Straße“ durch den Bau eines separaten Drainagewasserkanals das Grund- und Drainagewasser sowie Schmutz- und Regenwasser getrennt. Im Übrigen wird für die Ortslage Hildfeld derzeit eine Fremdwasseruntersuchung durchgeführt, um in Abstimmung mit dem StUA Lippstadt und der Bezirksregierung die zwingend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Diese Maßnahmen tragen neben den bereits Anfang der 90-iger Jahre vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen zur Entlastung der Kanalisation und der Ruhrverbandskläranlage Niedersfeld bei.

Im Plangebiet sind bereits Wohnhäuser errichtet worden, die nach § 33 BauGB genehmigt wurden. Um Planungsrecht für die verbleibenden unbebauten Grundstücke zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung werden insgesamt folgende Ziele verfolgt:

- gute verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes
- Sicherung und Wahrung der schutzwürdigen Interessen der potentiellen Nutzer bzw. Bewohner des Plangebietes, soweit erforderlich durch verbindliche Festsetzungen

- städtebaulich sinnvolle Einordnung des Plangebietes in das Nutzungsgefüge der Umgebung
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit von bereits erschlossenem Bauland.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

3.2 Landschaftsplan Winterberger Hochfläche

Der Landschaftsplan gilt nach dem Landschaftsgesetz (§ 10 Abs. 1 LG) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Da bereits für einen Teilbereich des Plangebietes ein seit 1968 rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Der Landschaftsplan „Winterberger Hochfläche“ soll durch den derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan „Winterberg“ abgelöst werden; im Entwurf zum Landschaftsplan wurde das Plangebiet komplett aus dem Geltungsbereich ausgespart.

3.3 FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt in Nähe des FFH-Gebietes „Wiesen im Springe- und Hillebachtal bei Niedersfeld“ (DE-4717-304). Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Steinacker“ auf der vorgesehenen Fläche in Grönebach ist mit den Schutzziele für Arten und Lebensgemeinschaften im FFH-Gebiet vereinbar. Die Funktion des Gebietes im Netz Natura 2000 bleibt im vollen Umfang erhalten. Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes stehen keine schutzwürdigen Interessen nach der FFH- bzw. VR-Richtlinie entgegen.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut. Da die vorhandene Bebauung das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt, kann davon ausgegangen werden, dass eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat.

Darüber hinaus kommen innerhalb des Plangebietes keine Pflanzenarten nach der FFH-Richtlinie vor. Arten der Roten Liste des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesartenschutzverordnung in den Grenzen des FFH-Gebietes werden nicht beeinträchtigt.

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für einen Teilbereich des Plangebiets liegt der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan vor. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans N. 2 „Am Steinacker“ wird der „alte“ Bebauungsplan Nr. 2 „Am Steinacker“ aus dem Jahr 1968 außer Kraft gesetzt.

Am 20.06.1991 hat der Rat der Stadt Winterberg einen Satzungsbeschluss für den damaligen Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 gefasst. Der Bebauungsplan ist nicht angezeigt und nicht rechtskräftig geworden.

Für die gesamte Ortslage Grönebach, so auch für das Plangebiet, liegt eine Gestaltungssatzung vor.

Der Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Steinacker“ neu aufzustellen, wurde vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet. Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 findet keine Anwendung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche beträgt insgesamt ca. 13.700 qm. Das Vorhaben fällt damit nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

4. Charakteristik des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,04 ha und befindet sich im Nordosten des Stadtteiles Grönebach.

Das Plangebiet ist bereits nahezu zu zwei Dritteln mit Wohnhäusern bebaut. Sie befinden sich östlich der Straße „Auf dem Deich“ sowie westlich der Straße „Am Steinacker“. Im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes, östlich der Straße „Am Steinacker“ sind noch 7 unbebaute Grundstücke vorhanden.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet das Fließgewässer „Gröne“. Östlich daran grenzt eine Parkanlage an, die im Rahmen der Dorferneuerung Ende der 90er Jahre angelegt wurde. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle mit KFZ-Servicebetrieb, südlich angrenzend eine Grünanlage und ein unterirdischer Stauraumkanal.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das gemäß § 4 BauNVO vornehmlich dem Wohnen dient. Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in allen Gebieten allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen werden im WA 1 und WA 2 ausgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 BauNVO.

Im WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Im Plangebiet, im WA 3, befindet sich seit längerer Zeit eine KFZ-Servicestation mit einer Tankstelle (mit einer

Zapfsäule). Da es sich um einen kleinen Betrieb handelt, von dem keine störenden Emissionen ausgehen, kann von einer Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets ausgegangen werden. Weitere Baugrundstücke sind im WA 3 nicht enthalten.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

Um den dörflichen Charakter des gesamten Wohngebietes zu erhalten, 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 Kleinwohnungen als Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen entstehen können. Bei Nichteinschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Gebäudes mehrere Kleinwohnungen zu errichten. Die Erfahrungen im Stadtgebiet Winterberg haben gezeigt, dass die Nachbarschaft von Gebäuden mit Eigentumswohnungen oder mit mehreren Mietwohnungen im unmittelbaren Bereich von Einfamilienhäusern ein erhebliches Konfliktpotential in sich birgt.

Im WA 2 befinden sich kleinere Pensionsbetriebe. Die Wirtschaftsstruktur Winterbergs und seiner Dörfer ist stark auf den Tourismus ausgerichtet. Neben Hotels existieren auch zahlreiche kleine Pensionen und Beherbergungsbetriebe, so auch im Stadtteil Grönebach. Um diese Betriebe planerisch zu sichern, sind Beherbergungsbetriebe im Wohngebiet 2 und darüber hinaus im WA 3 zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen das der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl **-GRZ-** und die Geschossflächenzahl **-GFZ-** sind im gesamten Plangebiet mit einer GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze bestimmten Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 werden aufgrund der großen Grundstücke nicht festgesetzt, da eine volle bauliche Ausnutzung bzw. Verdichtung städtebaulich hier nicht erwünscht ist. Die Grund- und Geschossflächenzahlen lassen jedoch genügend Spielräume für eine Einfamilienhausbebauung bei einer für diesen Bereich sinnvollen Dichte der Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird auf zwei (II) – als Höchstgrenze – festgesetzt. Eine weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist die Höhe der baulichen Anlagen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind dabei die erforderlichen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Als festgesetzte Höhe ist eine Firsthöhe von maximal 11 m festgesetzt, wobei der lotrechte Abstand zum natürlichen Gelände der Bezugspunkt ist. Diese Festsetzung in Verbindung mit der Zulässigkeit von höchstens zwei Wohnungen in einem Gebäude verhindert die Entstehung zu groß dimensionierter Gebäude. 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. Die Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude dient auch der Sicherstellung des städtebaulichen Charakters als Einfamilienhausgebiet.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter Grönebachs und der Lage am Ortsrand werden eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus entsprechen diese Festsetzungen dem Planziel, Baugrundstücke zu schaffen, die der

Errichtung des von der einheimischen Bevölkerung gewünschten freistehenden Einfamilienhauses dienen.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen im Plangebiet großzügig in Form von Baubändern gewählt worden, damit der Bauwillige mehr Freiheiten bei der Wahl der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück hat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens drei Meter.

5.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 2000 Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zulässig sind für das Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° +/- 5°. 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 Dachlandschaft getroffen. Grönebach hat durch seine Bautradition seinen eigenen Charakter. Durchweg haben die Häuser schwarze Dächer. Baustil und Konstruktion orientierten sich früher an dem, was zweckmäßig und bewährt war. Da der Transport teuer war, wurden früher die Baustoffe genommen, die vor Ort waren oder auf kurzem Weg zur Verfügung standen. Im gesamten Stadtgebiet Winterberg, so auch in Grönebach, war dies der Schiefer. Aus diesem Grund sind Dachflächen ortsüblich in Naturschiefer oder schwarzem bis anthrazitfarbenem Material zu decken. Bei Nebenanlagen und Anbauten mit einer geringeren Dachneigung als das Hauptgebäude ist auch die Verwendung von anderem Material (z.B. Kupfer oder Zinkblech) möglich.

6. Landschaft und Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Straße „Auf dem Deich“ und dem Gewässerlauf der „Gröne“ befindet sich eine erhaltenswerte Grünanlage. Im Rahmen von Dorferneuerungsmaßnahmen wurde diese Fläche aufgewertet, indem zusätzlich heimische Gehölze gepflanzt und Sitzplätze angelegt wurden. Darüber hinaus wurde eine für die Anwohner wichtige fußläufige Verbindung zum Dorfkern mit Errichtung einer Brücke über die Gröne geschaffen. Diese Parkanlage dient nicht nur als Naherholungsraum für die Bewohner Grönebachs, sondern erhält auch als innerörtliche Grünfläche für den touristisch geprägten Ort eine große Bedeutung.

Im Bebauungsplan wird der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, um den städtebaulich und ökologisch bedeutsamen Bereich planerisch zu sichern.

Weiter südlich, im Bereich der Straßenkreuzung „Am Steinacker“/ „Antoniusstraße“, ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage bereits hergestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend der Eingriffsregelung des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe zu mindern und auszugleichen. Die bilanzierende Betrachtung der Auswirkungen der Planung erfolgt auf der Grundlage der vom Hochsauerlandkreis, Untere Landschaftsbehörde, herausgegebenen Arbeitshilfe „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“.

Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB a.F. ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Ein Ausgleich ist lediglich für die Baugrundstücke erforderlich, die sich nördlich und östlich der Straße „Am Steinacker“ befinden. Die noch nicht bebauten Grundstücke westlich der Straße „Am Steinacker“ und an der Straße „Auf dem Deich“ waren durch den „alten“ Bebauungsplan „Am Steinacker“ planerisch gesichert. Diese Baugrundstücke sowie die Verkehrsflächen werden nicht in die Bewertung einbezogen. Es werden lediglich die nicht bebauten Baugrundstücke, die außerhalb des seit 1968 rechtsgültigen Bebauungsplans liegen, bilanziert (s. Anlage).

6.2.1 Ist-Zustand

Listen Nr.:	Vorhandene Flächennutzung	Fläche -m ² -	Wertfaktor	Wert
21	Grünland in extensiver Nutzung	6.898	6	41.388
25	Heckenstrukturen, gering strukturiert	218	6	1.308
		7.116		42.696

6.2.2 Planungszustand (bei Vollaussnutzung der Festsetzungen)

Listen Nr.:	Geplante Flächennutzung	Fläche -m ² -	Wertfaktor	Wert
1	Überbaubare Fläche	3.711	0	0
16	Nicht überbaubare Fläche, Hausgärten	3.405	3	10.215
		7.116	Gesamt	10.215

Die Differenz aus Istzustand/ Planungszustand beträgt:

$$42.696 - 10.215 = 32.481 \text{ Biotoppunkte}$$

6.2.3 Ökologische Optimierung der Planung

Zur ökologischen Planungsoptimierung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen bzw. sind bei der Planung/Festsetzung bereits berücksichtigt:

Es ist festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche-Baugrundstück- je 1 Baum bzw. Obstbaum gepflanzt werden muss.

Durchschnittsgröße der Baugrundstücke ca. 800 m², d.h. ca. 3 Bäume je Baugrundstück

$$9 \text{ Baugrundstücke} * 3 \text{ Bäume} = 27 \text{ Bäume}$$

$$\text{Listen Nr. 18} = 27 * 30 * 4 = 3.240 \text{ Biotoppunkte}$$

Die Differenz der Plangebiets-Bewertung aus Istzustand/ Plangebietszustand einschließlich ökologischer Optimierung der Planung beläuft sich auf:

$$42.696 - 13.455 = 29.241 \text{ Biotoppunkte}$$

Die erforderlichen Ökopunkte werden vom Öko-Konto der Stadt Winterberg abgebucht (s. Anlage).

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird das Plangebiet ordnungsgemäß erschlossen. Die Gestaltung des Straßenraumes, wie Fahrbahnbreite oder Gehweganlagen, erfolgte nach der Ausbauplanung und ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Verkehrsflächen“ realisiert worden.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits gebaut worden. Im Plangebiet befindet sich ein Fußweg in Form einer Treppenanlage, die die Straße „Am Steinacker“ mit der Straße „Auf dem Deich“ verbindet und der fußläufigen Verbindung zum alten Dorfkern dient. Der Weg ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Abwasserkanäle befinden sich in den Straßen „Am Steinacker“ und „Auf dem Deich“ im Mischsystem. Westlich der Straße „Am Steinacker“ sind Abwasserkanäle auf den Grundstücken verlegt und im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert, da hier die Wohngebäude erheblich tiefer liegen als die Erschließungsstraße. Grund- und Drainagewasser darf nicht an die Mischkanalisation

angeschlossen und in diese eingeleitet werden (vgl. auch § 7 Abs. 2 Ziffer 11 der Entwässerungssatzung vom 10.09.1996).

Im Bereich des Wendehammers im Norden des Plangebietes wird austretendes Quellwasser durch eine eigene Kanalleitung über einen Weg auf kürzestem Weg direkt in die „Gröne“ geleitet.

Im Süden des Plangebietes ist ein Abschlagsbauwerk (Stauraumkanal) vorhanden. Dieses unterirdische Bauwerk ist im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ planerisch gesichert.

Niederschlagswasser

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Steinacker“ sind bereits zum größten Teil bebaut. Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für diese bebauten Grundstücke über die vorhandene Mischkanalisation.

Im Baugebiet sind derzeit noch 12 Baugrundstücke unbebaut. Davon befinden sich 9 Baugrundstücke an der bereits Anfang der 90-iger Jahre fertig ausgebauten Erschließungsstraße „Am Steinacker“ (Flurstücke 385-386, 381-383 sowie Flurstücke 306, 310, 312 und 398); 3 Baugrundstücke (Flurstücke 388-390) liegen an der Straße „Auf dem Deich“.

Für die 12 noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser wie folgt beseitigt:

a) Flurstücke 306, 310, 312 und 381

Zur Entwässerung des Wendehammers sowie des in diesem Bereich anfallenden Hang- und Drainagewassers ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße „Am Steinacker“ Anfang der 90-iger Jahre durch die städt. Fußwegparzelle 307 bis zum Bachlauf „Gröne“ ein separater Regenwasserkanal verlegt worden. Über diese Leitung kann eine Niederschlagsentwässerung für die noch unbebauten Grundstücke 306, 310, 312, und 381 erfolgen.

b) Flurstück 386

Die Niederschlagsentwässerung für das Baugrundstück 386 ist über den Straßenseitengraben in der Straßenparzelle 109 möglich. Dieser teilweise verrohrte Straßenseitengraben mündet im Bereich der Antoniusstraße in die „Gröne“.

c) Flurstücke 388 – 390

Für diese Grundstücke ist ebenfalls eine Niederschlagsentwässerung in die „Gröne“ möglich.

d) Flurstücke 382, 383, 385 und 398

Für diese Flurstücke ist die Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes vom Ingenieurbüro für Prüftechnik Arnsberg gutachterlich untersucht und bewertet worden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Im Ergebnis ist eine dezentrale Versickerung des Grund- und Drainagewassers sowie des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich. Bei der Versickerung ist jedoch zu beachten: Das Niederschlagswasser ist über auf die Grundstücke verteilte, kleinere Anlagen zu versickern. Dabei sind die Flächen für die Versickerungsanlagen so anzulegen, dass die Bebauung nicht im unmittelbaren Abstrom des versickerten

Wassers liegt. Um Vernässungen an Bauwerken zu unterbinden, sollte entweder a) ein Mindestabstand zwischen Versickerungseinrichtungen und Kellerwänden sowie sonstigen baulichen Einrichtungen im Abstrom von mindestens 10 m eingehalten werden, b) ohne Keller gebaut werden oder c) der Keller ordnungsgemäß gegen drückendes Wasser gemäß den entsprechenden Regelwerken abgedichtet werden. Weiterhin ist sicherzustellen, dass zwischen den Sohlen von Versickerungsanlagen und der Felsoberfläche ein Mindestabstand von 1 m eingehalten wird, so dass die natürliche Reinigungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes gewährleistet ist. Geplante Versickerungsrigolen sollten daher eine Einbindetiefe von 1,5 m unter Geländeniveau nicht überschreiten. Im Bereich des Grundstücks Nr. 383 steht bereits ab einer Tiefe von 1,3 m unter GOK Fels an, so dass hier eine Versickerung über Rigolen nicht möglich sein wird. Hier kann alternativ über Mulden versickert werden. Diese Ergebnisse und Aussagen aus dem Gutachten sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB iVm § 51 a Abs. 2 Satz 2 LWG als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Darüber hinaus sind gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan aufgenommen worden: Versiegelungen für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nicht überbaubare Flächen sollen möglichst wasseraufnahmefähig belassen bleiben. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Anteil des Niederschlagswassers reduziert wird.

Wie oben beschrieben, wird das anfallende Niederschlagswasser der noch unbebauten Grundstücke entweder in die „Gröne“ geleitet oder auf den Grundstücken versickert. Grund- und Drainagewasser wird nicht dem Mischkanal zugeführt.

Wasser

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das städtische Wasserwerk gewährleistet, wobei auch ausreichende Wassermengen (800 l/ min für 2 Stunden) für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung stehen. Das Wasser wird im Hochbehälter Kleehagen in Niedersfeld aufbereitet und über den Hochbehälter Rosental in Niedersfeld in das Plangebiet geleitet.

Strom, Gas und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird von der RWE und ist aus den vorhandenen Ortsnetzstationen „Antoniusstraße“ und „Auf der Eiche“ sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes an der Kreuzung der Straßen „Auf dem Deich“ und „Am Steinacker“ befindet sich darüber hinaus eine Trafo-Station.

Die Gasversorgung erfolgt durch die RWE Gas.

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. Sondermüll wird 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.

ÖPNV

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

8. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Tankstelle mit Werkstatt. Da Tankstellen als Verursacher von Kontaminationen gelten, wird das Grundstück (Flur 9, Flurstück 90), auf dem sich die Tankstelle befindet, im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Da das Grundstück zurzeit gewerblich genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass von einer möglichen Bodenbelastung keine Gefährdungen auf die Nutzung ausgehen. Bei einer Nutzungsänderung von einer gewerblichen in eine Wohnnutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Boden zu untersuchen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Weitere 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.

8.2 Kampfmittelfunde

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

8.3 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."

9. Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.12.1989 durchgeführt.

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB a.F. an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Das Verfahren ist nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 durchgeführt worden.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm
Überbaubare Fläche	13.435
Nicht überbaubare Fläche	12.986
Verkehrsfläche Straße	6.934
Verkehrsfläche Fußweg	336
Öffentliche Grünfläche	5.087
Fläche für Entsorgung/ Abwasser	639
Gesamt	39.417

Winterberg, im Mai 2006
Stadt Winterberg
Im Auftrag
gez. Andrea Kewe