



Stadt Winterberg

BEBAUUNGSPLAN NR.: 6 A „SCHNEIL - OST“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 A „Schneil-Ost“ im Stadtteil Winterberg

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 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.5 Bodenordnung
6. Denkmalpflege
7. Verfahren

Begründung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 6A „Schneil-Ost“ der Stadt Winterberg, Stadtteil Winterberg

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 weiteren Stadtteilen 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.

Der Stadt Winterberg wurden im Jahr 1981 das Prädikat „Staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort“ verliehen. Das Plangebiet liegt im Kurgebiet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg wird in dem Planbereich gem. § 8 (3) und (4) BauGB geändert. Die 24. Änderung des FNP's im Bereich -Schneil- dient dazu, die Planung der tatsächliche Nutzung in diesem Bereich anzupassen und eine ca. 1,0 ha große Wohnbaufläche auszuweisen.

Das Ziel und Zweck der Planung ist zum einen die Schaffung von Wohnbauflächen in der Nähe zur Kernstadt und zum anderen die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsflächen für das Bürger- und Stadthaus und das Hallen- und Freibad von Winterberg. Diese bauplanungsrechtlichen Maßnahmen sind zwingend notwendig, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung in dem Stadtviertel zu gewährleisten. Das Viertel ist geprägt durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert und ist somit ein bevorzugtes Wohngebiet.

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Winterberg -stand 31.12.1996- 5.937 Einwohner, 4.557 Einwohner mit Hauptwohnsitz –HS- und 1.380 mit Nebenwohnsitz –NS- ist in den letzten Jahren leicht rückläufig, aufgrund der gestiegenen Baulandpreis. Da die Stadt Winterberg Eigentümerin von Teilflächen ist, soll mit diesem Bebauungsplanverfahren preiswerter Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,3 ha. Es liegt im Nordwesten des Stadtteiles Winterberg auf einem Höhenrücken, westlich des Stadtkernes. Das Stadtviertel mit dem alten Kurhaus, dem jetzigen Bürger- und Stadthaus ist der Bereich, in dem die Anfänge des Kur- und Fremdenverkehrs von Winterberg liegen. Es wird gekennzeichnet durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert, da sich hier die Bob- und Rodelbahn und das Frei- und Hallenbad befinden und zudem liegt in unmittelbarer Nachbarschaft das Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg mit der St. Georgschanze und dem Winterberger Skikarussell und die Tennisplätze des TC Blau - Weiß Winterberg. Der hohe Freizeitwert und die Nähe zum Stadtkern mit allen seinen infrastrukturellen Einrichtungen bedingen, daß hier ein Baugebiet von hoher Attraktivität für die Winterberger Bevölkerung entsteht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der nördwestlich verlaufende B 236/480 und wird im Norden von der Straße „Am Waltenberg“ abgegrenzt. Im Südosten fällt der Planbereich steil in Richtung Züschen und erstreckt sich bis zu den Waldflächen. Im Westen grenzt der Planbereich an das Baugebiet „Schneil“.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet wird durch den hohen Anteil öffentlicher Flächen geformt. Die öffentlichen Flächen gliedern sich in zwei Bauflächen für Gemeinbedarf, dies ist zum einen die Fläche für das Frei- und Hallenbad am Buchenweg und die Gemeinbedarfsfläche für das Bürger- und Stadthaus am Fichtenweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. An die Fläche für den Gemeinbedarf -Frei- und Hallenbad- grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielzone bzw. Spielplatz und nördlich hiervon die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Ruhezone. Vor dem Bürger- und Stadthaus liegt eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im Plangebiet soll entsprechend der Bedarfslage und dem Planungsziel für den Wohnungsbau genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der BauNVO entlang der Planstraße A und am Fichtenweg festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist mit Blick auf die immer noch bestehende Nachfrage nach preiswerten Wohnraum, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Familien. Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 der BauNVO als allgemein zulässig erklärten Nutzungsarten werden für das Gebiet **WA¹** und **WA²** übernommen. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO können im **WA²** als Ausnahme bis zu 10 Fremdenbetten zugelassen werden. Diese Ausnahme wird in Hinblick auf die Nutzung im angrenzenden Plangebiet „Schneil - West“ gemacht, wo angrenzenden sich mehrere Gaststätten, Hotels und Tagungsstätten befinden. Weiterhin sind hier Einrichtungen der allgemeinen Verwaltung möglich. Im Interesse der Schaffung von Wohnraum für die Winterberger Bevölkerung und unter den Aspekt der Dauernutzung ist im **WA¹** 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, 4 und 5 genannten Nutzungsarten, das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in beiden Bereichen **WA¹** und **WA²** für nicht zulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind im Allgemeinen Wohngebiet - **WA¹** und **WA²** - bei einer Zahl von II Vollgeschossen mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt. Im **WA¹** ist bei einer Zahl von I Vollgeschoß mit einer GRZ 0,3 und GFZ 0,3 festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als

Obergrenze festgesetzten Werte von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 werden nicht erreicht und sind hier städtebaulich nicht erwünscht.

Hier soll eine lockere Wohnhausbebauung entstehen. Mit Rücksicht auf die vorgegebenen Größen der Baugrundstücke soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Möglichkeit Einzel- und Doppelhäuser zu errichten, der Entstehung von massiven Gebäuden entgegen gewirkt werden.

Zusätzlich wird aufgrund der Topographie für das Grundstück nordwestlich vom Bürger- und Stadthaus eine bergseitige Traufenhöhe von 3,75 m über natürlichen Gelände festgesetzt, um die Erscheinung des Gebäudes im Hinblick auf das unter Denkmalschutz stehende Bürger- und Stadthaus zu formen.

Ebenfalls 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.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, wie folgt festgesetzt GRZ 0,3 und GFZ 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III gelegt.

Weiterhin ist eine abweichende Bauweise hier festgelegt, da die Gebäude länger als 50 m sein dürfen, jedoch soll aus nachbarrechtlichen Gründen und zum Schutz des städtebaulichen Gesamtbildes im Plangebiet, die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind großzügig gewählt worden. Die Begrenzung der Ausnutzbarkeit wird durch die reduzierte Grundflächenzahl von GRZ 0,3 so gegeben, daß normale Bauflächen für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus entstehen. Mit der großzügigen Darstellung der Baufenster soll den Bauwilligen mehr Freiheiten bei der Wahl der Stellung der Gebäude auf den Grundstück gegeben werden.

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 Krüppelwalm- und Mansardendächer genehmigungsfähig.

Für die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen. Sollten die Nebenanlagen jedoch eine geringere Neigung als 15° besitzen, so sind sie extensiv zu begrünen. Hiermit wird den modernen und geänderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen.

Um das homogene Erscheinungsbild des Kurortes 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)

Die Fassaden sind in weißen Putz oder weißen Kalksandstein oder in heimischen Schiefer zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, türkis bzw. blau-farbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen genehmigungsfähig. Sichtbeton wird nicht gestattet.

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 Grundstücksgrenze durch die Schneeräumfahrzeuge soll vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.: 6A „Schneil-Ost“ wurde von der Stadt Winterberg das Ingenieurbüro Schwetzke & Partner GbR – Dortmund beauftragt eine Geräuschimmissions - Untersuchung durchzuführen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der B 236/480 und im Westen von der Straße „Am Waltenberg“ tangiert. Im Norden des Plangebietes ist die Errichtung eines Großraum-Parkplatzes mit ca. 90 PKW-Stellplätzen und 5 Bus-Stellplätzen geplant. Die Zufahrt zum Parkplatz ist über den Fichtenweg vorgesehen. Für den Parkplatz ist eine P & R –ähnliche Nutzung zu erwarten.

Im südlichen Bereich befindet sich ein vorhandenes Frei- und Hallenbad einschließlich einer an das Wohngebiet angrenzenden Liegewiese.

Südwestlich an das Bebauungsplangebiet grenzt die Tennisanlage des TC Blau-Weiß Winterberg mit Tennisplätzen im Freien an.

Straßenverkehr

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

Die Anzahl der Kraftfahrzeuge wurden von der Stadt Winterberg im Rahmen einer Zählung am 14. Jan. (Dienstag) und am 16. Jan. 1997 (Donnerstag) jeweils im Zeitraum von 15⁰⁰ - 19⁰⁰ Uhr ermittelt, da nach Angaben des Westfälischen Straßenbauamtes Meschede keine detaillierten Straßenbelegdaten für dies Teilstück vorlagen.

Daten der Verkehrszählung

Zählung 14.01.1997				Zählung 16.01.1997	
Zeitabschnitt	Fahrzeugart	Fahrspur Richtung Haarfeldstraße	Astengebiet	Fahrspur Richtung Haarfeldstraße	Astengebiet
15°-16°	PKW	244	190	279	204
	LKW	17	9	11	12
16°-17°	PKW	313	196	305	207
	LKW	9	5	27	5
17°-18°	PKW	172	124	177	157
	LKW	8	3	10	6
18°-19°	PKW	96	90	90	99
	LKW	2	0	5	2
15°-19°	PKW	825	600	851	667
	LKW	36	17	53	25

Das mittlere Verkehrsaufkommen im Zeitraum von 15° - 19° Uhr liegt bei 1.537 Kfz/4h. Der LKW-Anteil macht 4,3% des Verkehrsaufkommens aus. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke liegt gem. der Erhebung bei 4.610 Kfz/24h.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachters besagen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nur vor den Nord-, Nordwest und Westfassaden –straßenzugewandete Fassaden und Giebelfassaden- in der nördlichen Baureihe überschritten werden. Die Überschreitung der Grenzwerte in 25 m Abstand von der Fahrbahn in 5,5 m über EFH –Obergeschoß- gemessen, beträgt nachts $L_{m,E}$ 8 dB(A) und tagsüber $L_{m,E}$ 5 dB(A).

Die Überschreitungen von bis zu $\Delta L = 10$ dB(A) bedingen, daß zur Einhaltung der Anhaltswerte des Innenschallpegels sekundäre Schallschutzmaßnahmen, die sich auf die Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, installiert werden. Die sekundären Schallschutzmaßnahmen sind darauf abzustimmen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen die Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 von 35 – 40 dB(A) als mittlerer Maximalpegel in den Schlafräumen und von 40 – 45 dB(A) als mittlerer Maximalpegel in den Wohnräumen eingehalten wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes werden deshalb für diejenigen Wohnhäuser, vor deren Fassaden die Geräusch-Orientierungspegel DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete 55/45 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.

P&R-Parkplatz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen durch den P&R-Parkplatz nach dem Berechnungsschema der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ermittelt. Der Gesamtschalleistungspegel für den PKW-Stellplätze beträgt tagsüber 87 dB(A) und nachts 80 dB(A) für die Bus-Stellplätze tagsüber 80 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse gemäß zeigen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) von den Geräuschimmissionen des Parkplatzes im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Gegenüber den Geräuschimmissionen des P&R-Parkplatzes sind somit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Tennisplatzanlage und Freibadanlage

Die Immissionen der vorhandenen Tennisplatzanlage einschließlich des KFZ-Verkehrs auf dem Fichtenweg/Buchenweg und durch die Außenanlage des Freibades (Schwimmbecken, Liegewiese, Spielplatz) verursachten Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern im Plangebiet „Schneil – Ost“ werden mit den Berechnungsverfahren der VDI-Richtlinie 2714 und 2720 ermittelt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der „Sportanlagen-Lärmschutzverordnung“ (18. BImSchV) bzw. nach dem Freizeitanlagenerlaß sowie der DIN 18 005.

Im Rahmen der Geräuschuntersuchung wurde ermittelt, daß die Geräuschimmissionen durch die Tennisplätze sowie durch Freibadanlage einschließlich des anteiligen KFZ-Fahrverkehrs auf dem Fichten- / Buchenweg ermittelt. Die Geräuschimmissionen werden angegeben als Beurteilungspegel L_r [dB(A)] nach der Sportanlagen –Lärmschutzverordnung / Freizeitanlagenerlaß bzw. DIN 18005.

Die Berechnungsergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

Bez.	Imm.-Aufpkt	Geräuschimmissions Richtwerte		Beurteilungspegel Freibad einschl. PKW- BEW. L_r [dB(A)]			Beurteilungs- pegel Tennisplätze L_r [dB(A)]
		18.BImSchV	DIN 18 005	Freibad	Pkw	Summe	
IP 1	Gepl. Haus 12 SO	50	55	52	36	52	41
IP 2	Gepl. Haus 2 SO	50	55	52	40	52	39
IP 3	Gepl. Haus 3 SO	50	55	50	43	51	37
IP 4	Gepl. Haus 1 SO	50	55	32	52	52	16

Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß die Geräuschimmissionen durch die den geplanten Wohnhäusern nächstgelegenen Tennisplätze im Freien die Geräuschimmissions-Richtwerte nach 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen im Ruhezeitraum von 50 dB(A) bzw. von 55 dB(A) nach DIN 18005 deutlich unterschritten werden.

Die Geräuschimmissionen des Freibades einschließlich des PKW-Verkehrs auf der Zufahrt über den Fichten- / Buchenweg überschreiten den Richtwert nach 18. BImSchV an den am stärksten betroffenen Wohnhäusern um bis zu $\Delta L = 2 \text{ dB (A)}$.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 werden deutlich unterschritten.

Da bei der Beurteilung nach geringfügige Überschreitungen des Richtwertes im Ruhezeitraum an den geplanten Häusern zu erwarten sind, ist im Bebauungsplan eine Gliederung der Liegewiese vorgenommen worden. Entlang der Liegewiese ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, an diesem schließt sich ein 70 m breite Liegewiese an, welche als Ruhezone ausgewiesen ist an. Somit beginnt erst in einer Entfernung von 75 m ab Straßenbegrenzungslinie und in ca. 85 m von der letzten Bebauung eine Spielzone für Volleyball etc.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die geringfügige Überschreitung der Richtwerte für Ruhezeiten nach der 18. BImSchV tolerierbar, da gemäß der Statistik der Besucherzahlen für das Freibad nur an 3 Tagen im Jahr 1997 die Besucherzahlen über 1.100 Besucher pro Tag lagen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden, dafür ist erforderlich, daß der Fichtenweg bis zur Einmündung in den geplanten Großraumparkplatz im Trennprinzip und ab dem Einmündungsbereich der Ausbau im Mischprinzip ausgebaut wird. Die Fichtenstraße wird ab dem Vorplatz des Bürger- und Stadthauses für ca. 50 m auf einen Straßenquerschnitt von 3,50 m eingeengt, um eine Verkehrsberuhigung im Fichtenweg zu erreichen. Ab Kreuzung Fichtenweg/Buchenweg erfolgt ein Ausbau des Fichtenweges im Trennprinzip mit einen Straßenquerschnitt von 6,50 m.

Der Ausbau der Planstraße A soll in einer Länge von ca. 100m im Mischprinzip erfolgen. Dies bedeutet, daß alle Verkehrsteilnehmer im Straßenbereich gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander stehen. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich erfolgen. Daher soll auf Borde und Schrammborde verzichtet und zur Abgrenzung von Flächen vorwiegende Muldenrinnen, vertikale Elemente z. B.: Poller und Grünpflanzen verwendet werden.

Unterstrichen wird dieser städtebaulich geplante Ausbau durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 9(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 verkehrlichen Nutzung Vorrang besitzt.

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen – Erschließungsstraßen- erforderlichen Böschungen und/oder Mauern gem.

Straßenausbauplanung bis max. 1,0 m Höhe sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken bis max. 1,5 m Tiefe zu dulden.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen (Großraumparkplatz, Planstraße A und Fichtenweg) belaufen sich auf 700.000 DM. Davon entfallen ca. 180.000 DM auf die Grundstückseigentümer am Fichtenweg und der Planstraße A.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das städtische Wasserwerk zu gewährleisten, wobei ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zu Verfügung zu stellen sind. Hierzu ist die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes notwendig. Einzelheiten werden in der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung geregelt.

Zudem ist eine Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winterberg eingetragen, um einen ordnungsgemäßen Wasserkreislauf zu gewährleisten.

Abwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung muß das Plangebiet an das bestehende Abwasserkanalsystem –Mischsystem– angeschlossen werden. Der südliche Teil der Bauflächen –Fichtenweg und Buchenweg– gehört zum Einzugsbereich der ZEP Züschen. Die Bauflächen am Bürger- und Stadthaus und entlang der Planstraße A werden in der ZEP Elkeringhausen entsorgt.

Um eine unproblematische Abwasserbeseitigung der Grundstücke an der Planstraße A zu sichern ist ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Winterberg im Planentwurf eingetragen.

Im Fichtenweg wird zwischen Kreuzung Buchenweg/Fichtenweg beim Ausbau der Erschließungsmaßnahmen ein Kanal für das Oberflächenwasser der Straße verlegt, welcher jedoch in das bestehende Mischsystem in der Straße „Am Waltenberg“ eingeleitet werden muß, da im gesamten Bereich kein städtisches Trennsystem existiert.

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 nachdem 1. Jan. 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, 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, da der Oberboden von geringer Mächtigkeit ist und sich daran ein gewachsener Boden der Klassen 3-6 anschließt.

Eine Einleitung in ein ortsnahe Gewässer ist basierend auf der Lage des Plangebietes am Rande des Wasserschutzgebietes Büre/Poppenberg nicht möglich, ohne das Wohl der Allgemeinheit zu beeinträchtigen.

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 geringen Umfang Rechnung getragen werden, indem die Gestaltungsvorschriften regeln, daß die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind folgende Maßnahmen im Planbereich vorgesehen.

- Anpflanzung von ca. 25 hochstämmigen heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
- je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum –Esche, Birke, Linde, Buche, Berg- oder Feldahorn, Buche oder Kastanie zu pflanzen.
- entlang der öffentlichen Grünfläche für das Frei- und Hallenbad ist ein ca. 5,0 m breite Pflanzfläche aus Immissionsschutzgründen festgesetzt.
- Zwischen der Wohnbebauung an der Planstraße A und dem Großraumparkplatz bzw. der B 236/480 ist ein ca. 10,0 m breiter Pflanzstreifen aus gutstrukturierten Feldgehölzen zur Abschirmung des Wohngebiets vorgesehen.
- Zwischen der Parkanlage und dem Großraumparkplatz ist ein m breiter Pflanzstreifen zur optischen Gliederung der Flächen vorgesehen.
- Im Süden sind zum Buchenmischwald hin eine 6,50 m breite Pflanzfläche für gutstrukturierte Feldgehölze zum Schutz des Waldrandes berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes hat ergeben ,daß der Eingriff nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden kann. Daher sind weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplanbereich Nr.: 21 -2. Änderung- „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg“ vorgesehen.

Weiter Einzelheiten zum Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt und des Ausgleichsmaßnahmen sind dem nachgehefteten -landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht- zu entnehmen.

5.5 Bodenordnung

Damit das neue Wohnbaugebiet im Bereich der Planstraße A nach Lage, Größe und Form der beabsichtigten Nutzung entstehen kann bietet sich hier 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

Das im Plangebiet liegende Baudenkmal –Bürger- und Stadthaus-, das ehemalige Kurhaus ist ein spätklassizistischer Bau des Neobarocks aus dem Jahre 1918-1920 und ist seit dem 9. Juli 1990 in die Denkmalliste gem. §§ 2 und 3 DSchG NW aufgenommen. Um die Dominanz des Gebäudes und den prägenden Charakter für das Plangebiet zu erhalten wurde die Höhe der Neubauten bewußt reduziert.

Bodendenkmäler werden nicht 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 Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage im unverändertem Zustand zu behalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. 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 22. Sept. 1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Schneil“ in zwei Teilbebauungspläne „Schneil–Ost“ und „Schneil-West“ zu unterteilen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung hat am 11. Jan. 1995 stattgefunden. Nennenswerte Anregungen und Bedenken wurden von den dabei anwesenden Bürgern nicht vorgetragen.

In der Ratssitzung am 29. Aug. 1996 wird zur Sicherung der Planungen der Stadt Winterberg für den Planbereich Schneil-Ost eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre gilt vom **14. Sept. 1996 – 14 Sept. 1997**. Die Veränderungs-

sperre wird durch Beschluß des Rates vom 28. Aug. 1997 und der Bekanntmachung vom **13. Sept. 1997 bis zum 13. Sept. 1998** verlängert.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 26. Mai – 24. Juni 1998 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 3. Juli 1998 Zeit für ihre Stellungnahmen eingeräumt.

-Fassung Satzungsbeschluß-

Winterberg August/1998

Im Auftrag
C. Peter