



STADT WINTERBERG

**Niedersfeld
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„Gewerbegebiet Im Stein“**

BEGRÜNDUNG

Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
6.	Belange von Natur und Landschaft	7
6.1	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	7
6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
6.3	Umweltprüfung, Umweltbericht	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan	9
9.	Belange der Nachbargemeinden	9
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	9
11.	Hinweise	9
11.1	Schutz des Mutterbodens	9
11.2	Altlasten und Kampfmittel	10
11.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	11
11.4	Militärisches Tagtieffluggebiet	11

Anlagen

1. Planungsanlass und Ziele

Nördlich der Ortslage von Niedersfeld befindet sich ein seit mehreren Jahren leerstehender Gewerbebetrieb. Ein Bebauungsplan besteht dort nicht, so dass eine Nachnutzung des Areals planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Stadt Winterberg ist es, die Fläche einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Entsprechend ist der Bereich im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gemäß dessen Begründung ist als städtebauliche Zielsetzung festgelegt worden, dass die Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe zu den wesentlichen Zielen künftiger Planung gehört. Dabei soll an die vorhandenen gewerblichen Standorte angeknüpft werden, zumal neue gewerbliche Standorte aufgrund übergeordneter Rahmenvorgaben vom Grundsatz her nicht mehr entwickelt werden können.

Mit der Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ im Flächennutzungsplan allein kann dieses Ziel allerdings nicht erreicht werden. Hierfür ist vielmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nur mit diesem Instrumentarium können die notwendigen verbindlichen Festsetzungen getroffen und die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Daher hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 25.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ im Ortsteil Niedersfeld liegt nördlich der Ortslage in einem Bogen der Ruhr in geringer Entfernung zur Stadtgrenze nach Olsberg. Unmittelbar östlich verläuft die B 480, westlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Im Stein“. Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes ist im Umweltbericht zu finden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 17, 18, 19 und 121 teilw. in der Gemarkung Niedersfeld, Flur 11.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 9.861 m². Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 14.09.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg setzt für den Aufstellungsbereich eine „Gewerbliche Baufläche“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. In geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE-4717-303 „Schluchtwälder nördlich Niedersfeld“, welches im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet festgesetzt ist.

Die entlang des Plangebietes fließende Ruhr ist als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4717-119 gem. § 62 LG festgesetzt. Die an das Fließgewässer angrenzenden Flächen innerhalb des Aufstellungsbereiches sind als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden (räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen). Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, welches als schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen ist. Eine Erhöhung des räumlichen Abstandes zwischen der genannten Wohn- und der geplanten Gewerbenutzung ist nicht möglich. Im Hinblick auf den vorsorgenden Nutzungsschutz sind daher die im „Gewerbegebiet Im Stein“ zulässigen Nutzungen auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnnutzung abzustimmen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens und der bereits seit Jahrzehnten ausgeübten gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen angrenzenden Wohnnutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet „GEB“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

1. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit erheblichen zusätzlichen Verkehrsströmen verbunden wäre, die durch die Lage des Plangebiets in den Außenbereich getragen würden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe der Abstandsklasse VII in Anwendung des Punktes 2.4.1.1. des Abstandserlasses des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Ausnahme eröffnet die Möglichkeit, betriebliche Fortschritte in Bezug auf den Umweltschutz nutzen zu können.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese Ausnahme dient dem störungsfreien Ablauf des Betriebes.

Alle weiteren gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies dient dem in Kap. 1 dargestellten städtebaulichen Ziel, die Fläche

einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus werden u.a. Anlagen für kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten verstärkt auch in den Abend- und Nachtstunden genutzt, was zu einer vermeidbaren Belästigung der angrenzenden Wohnnutzung durch zusätzliche Verkehrsströme und damit verbundene Geräuschemissionen in diesem besonders sensiblen Zeitraum führen würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Interesse einer möglichst effizienten Ausnutzung von Gewerbeflächen und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte sich die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen an der Höchstgrenze von 0,8 für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO orientieren.

Im vorliegenden Fall müssen aber auch die besonderen Rahmenbedingungen im Plangebiet berücksichtigt werden. Ein beträchtlicher Flächenanteil ist aufgrund des bestehenden Überschwemmungsgebietes nicht überbaubar. Ferner wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ein 20 m breiter Streifen nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Somit beträgt die im Bebauungsplan darstellbare überbaubare Grundstücksfläche nur ca. 66 % des gesamten Plangebiets. Um dem Rechnung zu tragen, wird die GRZ auf 0,7 begrenzt.

Zulässige Gebäudehöhen sind durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in einem Gewerbegebiet nicht zu regeln, da Gewerbebauten (z.B. Lagerhallen) oftmals sehr große Geschosshöhen aufweisen. Als zweckmäßig hat sich erwiesen, stattdessen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO festzusetzen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um dazu beizutragen, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie die angrenzende Bebauung erheblich beeinträchtigen.

Da in Gewerbegebieten häufig Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, die keine Traufe oder First haben, wird als maximales Begrenzungsmaß die „Oberkante“ des Gebäudes festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 12,0 m. Als Bezugspunkt wird der lotrechte Abstand der Gebäudeoberkante zur vorhandenen Geländeoberfläche in Gebäudemitte herangezogen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich des GEB-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper können damit eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Durch diese Regelung wird eine ausreichend intensive Ausnutzung der Fläche für gewerbliche Zwecke gewährleistet, wobei jedoch die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Ziel ist ein möglichst großzügiger Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche, um künftigen Investoren einen weiten Spielraum hinsichtlich der individuellen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu eröffnen.

Entlang der Ruhr verläuft die überbaubare Grundstücksfläche an der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im Nordwesten ist das Plangebiet kaum durch das Überschwemmungsgebiet betroffen. Hier orientiert sich die Baugrenze an dem festgesetzten Leitungsrecht, mit welchem der Schutzstreifen der dort verlaufenden Erdgasleitung der RWE von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Gleichzeitig wird so ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten. Zur südlichen Plangebietsgrenze hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 20 m ein, um das angrenzende Wohnhaus vor einer erdrückenden Wirkung durch hohe Gewerbebauten zu schützen.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Stein“ an die B 480 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Niedersfeld angebunden. Nach Aussage des Landesbetriebes Straßen NRW – Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift ist der Einmündungsbereich der Straße „Im Stein“ auf die B 480 bereits so ausgebaut, dass eine verkehrstechnisch sichere Erschließung des Gewerbegebiets gewährleistet ist. Weitere Maßnahmen sind in diesem Bereich nicht erforderlich.

Im weiteren Verlauf ist die Straße „Im Stein“ jedoch nur als asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden, welcher Begegnungsverkehr, insbesondere von LKWs nicht zulässt. Bei einer gewerblichen Folgenutzung des Plangebiets ist somit ein bedarfsgerechter Ausbau der Erschließungsstraße erforderlich. Hinsichtlich des Bedarfs ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet nur um eine kleine Gewerbefläche handelt, die keiner großen Zahl unterschiedlicher Betriebe Raum bietet und darüber hinaus die Straße „Im Stein“ lediglich noch der Erschließung des Wohnhauses „Im Stein“ 2 und der nördlich gelegenen Kläranlage dient. Somit ist insgesamt mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Ferner ist zu beachten, dass der überregional bedeutsame „Ruhrtal-Radweg“ über diesen Straßenabschnitt verläuft. Ein zukünftiger Ausbau der Straße sollte so gewählt sein, dass überhöhte Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs zum Schutz der Radfahrer vermieden werden.

Eine unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen denkbare Variante wäre nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06 ein Ausbau mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,5 m bei einer reduzierten zulässigen Geschwindigkeit von 40 km/h. Für den Begegnungsverkehr sind an geeigneter Stelle Ausweichbuchten von 20,0 m Länge und 3,0 m Breite anzulegen. Die Straßenparzelle selbst hat gem. Liegenschaftskarte eine durchschnittliche Breite ca. 6,0 m. Das westlich angrenzende Flurstück 109 ist in städtischem Eigentum. Somit könnte der beschriebene Ausbau mit begrenztem Aufwand und ohne zusätzlichen Grunderwerb durch die Stadt realisiert werden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Anbindung an die B 480 (bestehendes altes Brückenbauwerk) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht problematisch, da der Anbindungsbereich nicht für den Begegnungsverkehr LKW – LKW ausgebaut ist und auch die Sichtverhältnisse aufgrund der Straßenführung der B 480 sehr eingeschränkt sind. Zusätzlich wäre aufgrund der dort zulässigen Geschwindigkeit ein Ausbau der Einmündung mit Linksabbiegestreifen und Verzögerungsstrecke erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Aufgrund der beschriebenen Schwierigkeiten wird von einer direkten Anbindung des Plangebietes an die B 480 abgesehen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Die Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises hält eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Über das vorhandene Trinkwassernetz können lt. Aussage der Stadtwerke Winterberg AöR 1.000 l/min. zur Verfügung gestellt werden. Nach Absprache mit der Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises kann das verbleibende Defizit von 600 l/min. im Ernstfall aus der unmittelbar entlang des Plangebiets fließenden Ruhr entnommen werden. Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Winterberg konzessioniertes Unternehmen.

Entlang der Ruhr am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Erdgashochdruckleitung der RWE in einem Schutzstreifen von 4 m Breite (beidseitig jeweils 2 m). Der Verlauf der Erdgasleitung wird im Plangebiet durch Festsetzung einer Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kenntlich gemacht. Zur Sicherung der Erdgasleitung und des zugehörigen Schutzstreifens wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit 4 m Breite zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig. Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke, Pflanzraster 0,8 m x 0,8 m, aus heimischen bodenständigen Laubholzarten vorgesehen, welche der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft dient. Dies ist insbesondere wegen des auf der Straße „Im Stein“ verlaufenden Ruhrtal-Radweges von großer Bedeutung.

Innerhalb des Heckenstreifens ist neben der bereits bestehenden Grundstückseinfahrt die Anlage weiterer Zufahrten zulässig, welche im Falle der Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe erforderlich werden. Diese dürfen insgesamt nicht mehr als 15 m des Pflanzstreifens beanspruchen.

Diese Heckenpflanzung wird an der südlichen Plangebietsgrenze als 6-reihige Hecke fortgesetzt, um so eine visuelle Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Wohnhaus zu erreichen.

Dieser Begründung ist eine Liste mit geeigneten heimischen Pflanzenarten als Anlage beigefügt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die vorhandenen Einzelgehölze entlang der Ruhr sind zu erhalten. Durch Sukzessionsprozesse soll sich ein Gewässerrandstreifen mit lebensraumtypischen Strukturen aus gewässerbegleitenden Laubgehölzen und Hochstaudensaum entwickeln. Die Fläche ist von jeglicher Nutzung freizuhalten. Im Bereich der Erdgasleitung mit Schutzstreifen sind die Vorgaben zum Schutz der Leitung zu beachten.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erhaltung und Optimierung höherwertiger Biotope. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird jedoch auch die Inanspruchnahme weniger wertvoller Lebensräume ermöglicht. Der hiermit verbundene, nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert. Ein Ausgleich der ermittelten Eingriffe ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 12.796 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Winterberg ausgeglichen. Details hierzu werden im Umweltbericht dargestellt.

6.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannt werden, im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet, welcher einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Stein“ sind die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich stark betroffen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind durch die Planung gar nicht oder nur geringfügig betroffen, so dass es hier zu keinem erheblichen Eingriff kommt.

Auf das Schutzgut „Mensch“ sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten, die in erster Linie durch betriebs- und verkehrsbedingte Geräuschemissionen verursacht werden. Diese werden jedoch durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes minimiert. Es ist davon auszugehen, dass maßgebliche immissionsschutzrechtliche Grenzwerte eingehalten werden.

Das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erfährt eine mittlere Beeinträchtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Erhaltung und Optimierung höherwertiger Biotope, aber mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch die Zerstörung weniger wertvoller Lebensräume ermöglicht. Die Eingriffsbewertung ermittelt ein Kompensationsdefizit von 12.796 Punkten, welches durch zwei externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Winterberg (Maßnahmen sind bereits umgesetzt) ausgeglichen wird. Mit der bereits erfolgten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

FFH-Verträglichkeitsprognose

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die in geringer Entfernung zum Plangebiet liegenden Teilflächen des FFH-Gebietes DE-4717-303 „Schluchtwälder nördlich Niedersfeld“ zu erwarten sind. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2007 wurden europarechtliche Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Danach sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Die artenschutzrechtliche Prognose hat ergeben, dass von den 35 für das Messtischblatt Niedersfeld nachgewiesenen planungsrelevanten Tierarten 5 Arten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets vorkommen können. Belastbare Aussagen zur artenschutzrechtlichen Zulässigkeit von Folgenutzungen im Plangebiet können erst im Rahmen einer sich konkretisierenden Nutzungsaufnahme bzw. eines eventuellen Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

7. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Kap. 4.1) für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird sichergestellt, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung kommt. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan

Entlang der Ruhr ist ein Überschwemmungsgebiet gem. § 22 WHG festgesetzt, welches in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Dieser Retentionsraum ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, ebenso dürfen innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Geländeänderungen, z.B. Anfüllungen vorgenommen werden. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes wird eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses vermieden. Es kommt nicht zu einem Verlust von Rückhalteraum.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ nicht berührt.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

11. Hinweise

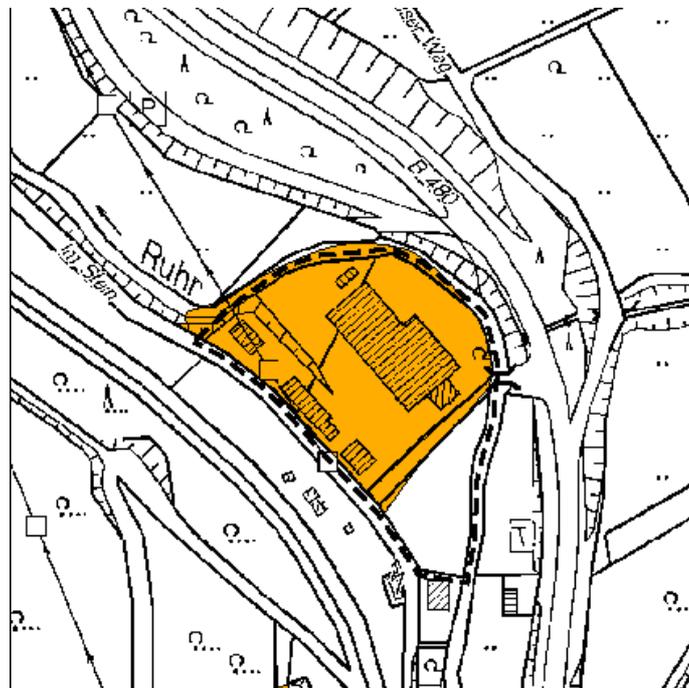
11.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

11.2 Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des Plangebietes vor.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Altablagerung und einen Altstandort auf.



Lage und Abgrenzung des Altstandortes

Bei der Altablagerung mit der Flächen-Nr. 194717-2623 handelt es sich um eine Aufschüttung von 1-3 m Mächtigkeit. Über das Material liegen keine Erkenntnisse vor. Nach Ansicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises dürfte es sich um eine Geländemodellierung zur Verbesserung der Flächennutzbarkeit gehandelt haben.

Als Altstandort werden im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises nicht nur Grundstücke aufgenommen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Kraftstoffen, Ölen, Reinigungsmitteln) umgegangen worden ist, durch die schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren nachweislich hervorgerufen wurden, sondern generell Grundstücke aufgebener Gewerbe- und Industriebetriebe.

Die Eintragung als Altstandort unter der Flächen-Nr. 194717-2622 ist begründet durch die Nutzung des Geländes durch einen Holzverarbeitenden Betrieb in den Jahren 1990-1996, welcher Konstruktionsteile, Fertigbauteile und Ausbauelemente (Holzfenster, Holztüren, Treppengeländer u.ä.) produziert hat. Derartige Betriebe sind der Erhebungsstufe 2 zugeordnet, welche Branchen umfasst, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Da keine konkreten Verdachtsmomente vorliegen, wird auf eine Bodenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Folgender Hinweis ist bei den Bodeneingriffen zu beachten:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

11.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Zu einem eingetragenen Baudenkmal im Ortszentrum von Niedersfeld bestehen aufgrund der Entfernung und der Topographie keinerlei Sichtbeziehungen, so dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmal durch diese Bauleitplanung ausgeschlossen ist. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11.4 Militärisches Tagtieffluggebiet

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 13.07.2010 darauf hin, dass das Plangebiet unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes liegt, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Zudem wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 von Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Sofern in Bauverfahren - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben- Bauhöhen von 30 m Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind der Wehrbereichsverwaltung West entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Winterberg, im Februar 2011
Im Auftrag