

Bebauungsplanes Nr. 16 „In der Ruhr“ Stadtteil Niedersfeld - Stadt Winterberg

Begründung

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 13 weiteren Stadtteilen verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP-NW) ist Winterberg als Mittelzentrum mit 25.000 - 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft. Die hieraus resultierenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt erfüllt.

Das Bebauungsplangebiet (B-Plangebiet) liegt in der Gemarkung des ca. 2.000 Einwohner zählenden Stadtteiles Niedersfeld. Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Stadt Winterberg ist das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen (G) - gem. § 1(1) Nr. 3 BauNVO - dargestellt.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 16 „In der Ruhr“ - Stadtteil Niedersfeld - ist aus dem wirksamen F-Plan entwickelt, weil beabsichtigt ist, die Art der baulichen Nutzung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen als „Gewerbegebiet“ (GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO'90) gegliedert festzusetzen (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen, um den Standort des vorhandenen GE-Betriebes der Fa. Schuhl & Co. GmbH (Mutternfabrik) zu sichern und langfristig entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Aufgrund einer in 1995 stattgefundenen Werksbesichtigung und anschließender Erörterung der Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses mit der Werksleitung des v.g. Betriebes, hat der Rat der Stadt Winterberg deshalb am 20.06.1996 die Aufstellung des B-Planes gem. § 2(1) BauGB beschlossen, den B-Planentwurf im März 1997 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und den Nachbargemeinden gem. § 4(1) und § 2(2) BauGB, auf der Grundlage dieses Entwurfes, verfügt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB soll lt. Ratsbeschluß vom 20.06.1996 verzichtet werden, da es sich hier um die Erweiterung eines seit Jahren vorhandenen GE-Betriebes handelt und sich die Planung nur unwesentlich auf die bereits „überplanten“ Nachbargebiete auswirkt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 4,5 ha, liegt am südlichen Ortsrand von Niedersfeld, östlich des vorh. GE-Gebietes „Im Siepen“ (B-Plan Nr. 7) und in der Tallage des Ruhrbachlaufes. Der Planbereich grenzt im Osten an die B 480 -ohne Zu- und Ausfahrt-, im Süden und Westen an den Bachlauf der Ruhr und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideland).

3. Festsetzungen im B-Plan / Inhalt der Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bedarfslage und dem Planungsgebiet soll das Baugebiet für die Erweiterung der vorh. Gewerbeanlagen „gewerblich“ genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb unter Würdigung der bereits auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen und in Fortsetzung des westlich gelegenen GE-Gebietes „Im Siepen“ als „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 der BauNVO '90 ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die in § 8(2) Ziff. 1+2 der BauNVO als allgemein zulässig erklärten Nutzungsarten, werden unter Würdigung der in den Festsetzungen unter „zulässige Betriebsarten“ aufgeführten Gewerbebetrieben, übernommen. Im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich des Stadtteiles Niedersfeld und auch aus städtebaulichen Gründen sind die in § 8(2) Ziff. 3+4 aufgeführten „Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke“, sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten“ für nicht zulässig erklärt.

Die im vorliegenden B-Plan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereiche werden in Anwendung der Regelungsmöglichkeit nach § 1(4) BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um den Belangen des Immissionsschutzes und dem im Norden -außerhalb des Plangebietes- **vorh. WA-Gebiet** Rechnung zu tragen.

Die im Süden ca. 200 m entfernt von der festgesetzten, äußeren Baugrenze gelegene / vorh. „Skihing-Gaststätte mit Liftbetriebsgebäude“ liegt als Einzelvorhaben im sogen. Außenbereich -§ 35 BauGB- und wird durch die festgesetzten baulichen Zulässigkeiten im GE-Gebiet nicht negativ / einschränkend berührt. Im Zuge der Abwägung gehen die städtebaulich höherwertig zu bewertenden Belange von GE-Flächen der „Zweckseinrichtung Skihing-Gaststätte mit Liftbetriebsgebäude“ dem Range nach vor.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sind mit 0,7 bzw. 2,1 als Höchstgrenze angesetzt. Die nach § 17(1) BauNVO als Obergrenze vorgegebenen Werte „GRZ 0,8; GFZ 2,4“ werden nicht erreicht und sind auch aus städtebaulichen Gründen (ländl. Zone) nicht erforderlich.

Für den Bereich des GE²-Gebietes ist, unter Beachtung der zul. Nutzungsarten, die **offene Bauweise**; für den Bereich des GE¹-Gebietes wird wegen der zul. Zwecksbauten (Betriebshallen) die **abweichende Bauweise** festgesetzt mit der Maßgabe, daß hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind, jedoch ist hierbei der seitliche Grenzabstand (Bauwich) zu wahren bzw. zu beachten.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird im GE²-Gebiet auf II und im GE¹-Gebiet auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

Zusätzlich wird, um die in Erscheinung tretende Höhe baulicher Anlagen tatsächlich zu bestimmen, die Traufhöhe (TH) von 12,0 m im GE¹-Gebiet und 6,5 im GE²-Gebiet als Höchstgrenze festgesetzt -Bezugspunkte sind jeweils OK-Gelände an der Ostseite des Plangebietes (unterhalb / entlang der B 480)-. Die im B-Plangebiet festgesetzten max. Traufhöhen können im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) relativ großzügig festgesetzt, um die individuellen Nutzungs- / Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der GE-Gebiete flexibel zu halten. Entlang der Bundesstraße B 480 (Ostseite des Plangebietes) ist ein 20 m-Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der B 480 festgesetzt. Im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist die Schaffung / Anlage von Stellplätzen / Garagen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 -In der Ruhr-

d) Baugestaltung

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Gestaltungsvorschriften, gem. § 86 BauONW'95, nachrichtlich im B-Plan übernommen werden (siehe § 9 Abs. 6 BauGB). Zulässig sind Flach- und Satteldächer (Betriebshallen) von 0 bis 10° Höchstneigung, als Dacheindeckung sind außer heimischer, dunkel bis mittelgrauer Schiefer oder schieferfarbenes Material wie Glasfließdachbahnen oder Dachpfannen zulässig. Die Außenwandflächen dürfen nur in den festgesetzten Farben (im Hochsauerland vorherrschenden Fassadengestaltung „hell und dunkel“) gestaltet werden. Außerdem ist die Regelung des § 9 Abs. 6. FStrG-Außenwerbung zur angrenzenden freien Strecke der Bundesstraße B 480 (zugunsten der Verkehrsteilnehmer auf der B 480) übernommen worden.

4. Immissionsschutz

Bereits bei dem Genehmigungsverfahren für die bestehenden Betriebshallen wurde eine Schallschutzbetrachtung durch ein Fachingenieurbüro erstellt. Dessen Aussagen zufolge wurde im Norden des Plangebietes, mit Rücksicht auf das nördlich gelegene WA-Wohngebiet, eine Gliederung der Zulässigkeiten bei der Art der baulichen Nutzung innerhalb der GE-Flächen vorgenommen. Weitere „konfliktrelevante Berührungen / Belange“ dürften von dem Plangebiet gegenüber der im Norden gelegenen WA-Wohnbebauung nicht ausgehen (siehe auch Abs. 3a dieser Begründung).

5. Auswirkungen der Planung

a) Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene, ausgebaute Zu- und Ausfahrt zur an der Westseite gelegenen Gemeindestraße „Auf der Hütte“, welche innerhalb der Ortslage Niedersfeld in die B 480 mündet, ausreichend erschlossen. Zur B 480 sind, an der freien Strecke entlang des Plangebietes, **keine** Zu- und Ausfahrten geplant.

b) Ver- und Entsorgung

Das GE-Plangebiet „In der Ruhr“ wird durch bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser, Müll) der jeweils zuständigen Fachunternehmen ver- und entsorgt.

Darüber hinaus besitzt die Firma Schuhl & Co. GmbH eine genehmigte, eigene Brauchwasserversorgung (Wasserrecht).

§ 51 a des Landeswassergesetzes NW -in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 07.03.1995- hat zum Ziel, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Innerhalb des Plangebietes ist es möglich, das anfallende Niederschlagswasser (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in den am Westrand verlaufenden „Ruhrbachlauf / Fließgewässer“ einzuleiten.

c) Freiraumgestaltung, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als gestalterisches Ziel und als Ausgleich für die weitere bauliche Inanspruchnahme der z.Zt. noch unbebauten Flächen im Plangebiet, soll eine möglichst intensive Eingrünung des GE-Gebietes erreicht werden; auf die geltenden Vorschriften des § 9 BauONW wird besonders hingewiesen. Im B-Plan sind „grünordnerische Festsetzungen“ -gem. § 9 (1) Nr. 25 / private Grünflächen- getroffen worden, um so die Gestaltung und Einfügung des GE-Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild (Ortsrandlage) zu gewährleisten. Eine sorgfältige Grüngestaltung des GE-Gebietes bedeutet auch gleichzeitig ein werbewirksames Image für den Gewerbebetrieb, abgesehen von der ökologischen Notwendigkeit.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 -In der Ruhr-

Die bauliche Inanspruchnahme (Umsetzung) der südlichen Hälfte des B-Planbereiches stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar, der sich im Interesse der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen nicht vermeiden läßt -die nördliche Hälfte des Plangebietes ist bereits überwiegend bebaut-. Von ökologischer Bedeutung ist an der Westseite des Plangebietes -außerhalb des Gestaltungsbereiches dieses B-Planes- der vorhandene „Ruhrbach“, dessen Uferbereich ist teilweise durch Erlen- und Weidensträucher bestückt / bepflanzt. Zur ökologischen Optimierung des Uferbereiches wird oberhalb der vorh. Uferböschung eine private Grünfläche - Pflanzstreifen von 5 m Breite- festgesetzt mit der Regelung, daß hier eine gemischte Bepflanzung mit bodenständigen / standortgerechten Baum- und Straucharten zu erfolgen hat.

Als weiteren Ausgleich („Verhältnis zum Baurecht“ - gem. § 8a BNatSchG) für die zu erwartenden Eingriffe sind Bäume anzupflanzen:

- je 500 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen
- entlang (unterhalb) der Straßenfront zur B 480 ist in ca. 15 m Abstand zueinander ein hochstämmiger / standortgerechter Baum zu pflanzen
- die südliche Pflanzgebietsfläche -ca. 3.500 m² groß- ist als private Grünfläche mit Wildobstarten (Bäumen) zu bepflanzen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung hat ergeben, daß der Eingriff nicht im vollem Umfange ausgeglichen werden kann. Der Resteingriff ist in Anbetracht des überzuordnenden Belanges der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen bei der Gewerbegebietserweiterung hinzunehmen.

d) Bilanzierung der Biotoppunkte

Gesamtfläche des Plangebietes = 45.343 m ²	= 4,53 ha,
davon sind bereits:	
a) gewerblich genutzte Flächen (nördlicher Teil des Plangebietes- Flurstücke Nr. 243, 249, 245, 246)	= 20.183 m ²
b) neu verplante Flächen (nördlicher Teil des Plangebietes (teils schon bebaut) Flurstücke Nr. 18, 108, 172, 210 + 75)	= 22.345 m ²
c) Grünland (Flurst. Nr. 173)	= 2.815 m ²
Gesamt	= 45.343 m ²

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs für den unter vorgeh. Pkt. b) „neu verplanter Flächenbereich“ von 22.345 m². Die Eingriffsbewertung erfolgt gemäß eines vom Hochsauerlandkreis-HSK (Landschaftsbehörde) entwickeltem Bewertungsverfahren in der Fassung vom 15.02.1996 auf der Grundlage von Biotop-Typen-Listen.
(Aufteilung der Eingriffsflächen siehe besondere Lageplananlage)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 -In der Ruhr-

Bestandsflächen vor dem Eingriff				
ohne Flächen der Flurstücke 75 und 173 und vorh. Uferböschungen				
	Fläche ha	Biotoptyp	Wert- faktor	Biotoptyp- punkte
F - 1	1,738	Bestehende bebaute bzw. versiegelte Flächen.	0	0,000
F - 2	0,123	Bestehende junge Nadelholzkulturen	0	0,000
F - 3	0,378	Mischbepflanzung mit vereinzelt Baumreihen zur Straße und Grenze	4	1,512
F - 4	0,999	Vorhandenes Grünland	4	3,996
F - 5	0,299	Mischwald, gründurchsetzt.	7	2,093
F - 6	0,542	Vorhandenes Grünland	4	2,168
F - 7		Vorh. Fichtenbestand		
	1,500	Teilfläche aus Gemarkung Winterberg Flur 6 Flurstück 1 Revier Nidersfeld Antlg. 236 C	5	7,500
	5,579			17,269

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 -In der Ruhr-

Bestandsflächen nach dem Eingriff ohne Flächen der Flurstücke 75 und 173 und vorh. Uferböschungen				
	Fläche ha	Biotoptyp	Wert- faktor	Biotoptyp- punkte
F - 1	1,738	Verbleibt als versiegelte bzw. bebaute Fläche.	0	0,000
F - 2	0,123	Wird zur bebauten bzw. versiegelten Fläche.	0	0,000
F - 3	0,378	Verbleibt im vorh. Zustand mit Baumreihen zur Straße und Grenze, eine Verbesserung ist nicht möglich.	4	1,512
F - 4	0,999	Wird durch Neuplanung zur versiegelten bzw. bebauten Fläche.	0	0,000
F - 5	0,299	Verbleibt grundsätzlich als vorh. Mischwaldfläche.	7 4	2,093 0,000
F - 6	0,102	Erlengehölz u. Sträucher, gut strukturierte Hecken und Gehölze im Randbereich zum Bachlauf.	7	0,714
	0,440	Restflächen als Obstwiese	6	2,640
F - 7		Umnutzung von vorh. Fichtenbestand in standortgerechten Mischwald.		
	1,500	Teilfläche aus Gemarkung Winterberg Flur 6 Flurstück 1 Revier Nidersfeld Antlg. 236 C	7	10,500
	5,579			17,459

Entspricht einem Ausgleichsanteil von

101,1%

Durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe zu über 100 % ausgeglichen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 -In der Ruhr-

e) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind innerhalb des Plangebietes (im öffentl. Interesse) nicht erforderlich; die im Geltungsbereich des B-Plangebietes gelegenen Flurstücke sind Eigentum der Besitzer der Firma Schuhl & Co. GmbH.

f) Hochwasserschutz

Hierzu ist eine separate wasserbautechnische Überprüfung durchgeführt worden (siehe Anlage).

g) Auswirkungen der Planung auf Belange von Betroffenen

Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete sind nicht zu befürchten, da entsprechend der planerischen Ausweisungen (Festsetzungen) im Grenzbereich zu der im Nordwesten gelegenen Wohnbebauung „nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Belange „Anderer“ zu erkennen. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die ohnehin schon vorgeprägte Nutzung innerhalb des Plangebietes ist im allgemeinen öffentl. Interesse.

Winterberg, den 04.03.1999