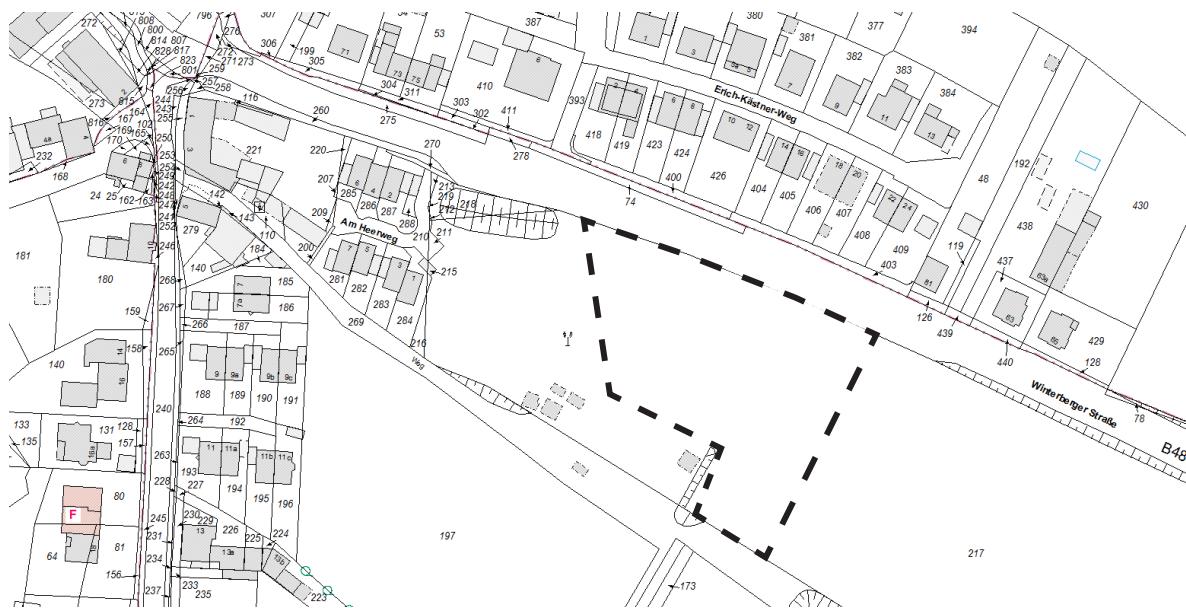


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Feuerwehrgerätehaus Winterberg“



Begründung

Bebauungsplan Nr. 110 „Feuerwehrgerätehaus Winterberg“

Stand: August 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung.....	4
1.1.	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2.	Planverfahren.....	4
2.	Plangebiet und Umfeld	5
2.1.	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Verkehrliche Anbindung.....	5
2.3.	Nutzungssituation und Topografie.....	6
3.	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1.	Darstellung im Regionalplan.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3.	Landschaftsplan / Schutzgebiete	8
3.4.	Bundesfernstraßengesetz	8
4.	Planungskonzeption	9
4.1.	Städtebauliche Planungsziele.....	9
4.2.	Städtebauliches Konzept.....	9
4.3.	Erschließungskonzept.....	9
4.4.	Energie und Klima	9
4.5.	Alternativstandorte.....	10
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.4.	Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen.....	11
5.5.	Verkehrsflächen	11
5.6.	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	12
5.7.	Grünfläche	12
5.8.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.	Gestalterische Festsetzungen.....	14
6.1.	Dachform	14
6.2.	Gestaltung und Nutzung von Dachflächen	14
7.	Hinweise.....	15
7.1.	Artenschutz.....	15
7.2.	Bodendenkmalpflege	15
7.3.	Werbeverbot.....	15

8. Auswirkungen der Planung	16
8.1. Verkehr.....	16
8.2. Schallschutz	17
8.3. Ver- und Entsorgung	18
9. Umweltbelange	19
9.1. Rechtliche Situation.....	19
9.2. Artenschutz.....	19
9.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	21
9.4 Bodengutachten.....	21
10. Realisierung	22
10.1. Bodenordnung.....	22
10.2. Städtebauliche Kennwerte	22
11. Gutachten	23

1. Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

1.1. Anlass und Zielsetzung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Winterberg befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, entspricht nicht volumnfänglich den geltenden gesetzlichen Vorgaben und muss daher erneuert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde eruiert, ob das notwendige Raum- und Flächenprogramm gemäß Brandschutzbedarfsplan an dem aktuellen Standort baulich realisiert werden kann. Im Ergebnis wird festgehalten, dass eine Realisierung auf dem Bestandsgrundstück an der Beyenburger Straße nicht möglich ist, sodass unter Berücksichtigung der Standortkriterien ein Ersatzgrundstück in räumlicher Nähe gesucht werden musste. Als Alternativstandort wurde die Fläche südlich der Winterberger Straße ausgewählt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt den Vorhabenbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die zugehörige FNP-Änderung erfolgte im Parallelverfahren und ist seit dem 14.08.2025 rechtswirksam.

1.2. Planverfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 110 „Feuerwehrgerätehaus Winterberg“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die erforderliche 33. FNP-Änderung erfolgte im Parallelverfahren und ist seit dem 14.08.2025 rechtswirksam.

Die Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 (4) Satz 5 BauGB – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für die 33. FNP-Änderung und den parallel gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 zusammen erstellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 25.03.2024 statt. Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.11.2024 bis 20.12.2024 statt. In der Zeit vom 01.07.2025 bis einschließlich 01.08.2025 fand eine erneute Beteiligung gem. §3 (2) und § 4 (2) BauGB statt.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planvorhaben liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Schwelm im Ortsteil Winterberg und wird im Norden durch die Winterberger Straße“, westlich von dem vorhandenen Funkturm inklusive Ausgleichsflächen, im Süden durch die angrenzende Bebauung (Kleingartenanlage) an der Straße „Am Heerweg“ sowie östlich durch eine Ackerfläche begrenzt.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 217 der Gemarkung Schwelm, Flur 32 und umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m². Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).



2.3. Nutzungssituation und Topografie

Bei dem betreffenden Gelände handelt es sich um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche (Ackerland), die sich in östliche Richtung entlang der Winterberger Straße weiter fortsetzt.

An der Nordseite der Ackerfläche besteht ein schmaler rund 2 m breiter Grasraum. Westlich befindet sich ein rund 40 m hoher Funkturm sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen mit Bepflanzung. Südlich grenzen mehrere Kleingärten an das Plangebiet an, diese werden durch Hecken gefasst. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winterberger Straße, schließt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern sowie einer Kindertagespflege an.

Im Hinblick auf die Topografie fällt das Grundstück von Osten nach Westen um ca. 4 m, von 335 m ü. NHN auf 331 m ü. NHN ab, sowie von Norden nach Süden um ca. 1 m.



Luftbild mit Verortung des Geltungsbereichs (Quelle: Geodatenportal Ennepe-Ruhr-Kreis, RVR 2022, Aerowest GmbH, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 dl-de/by-2-0)

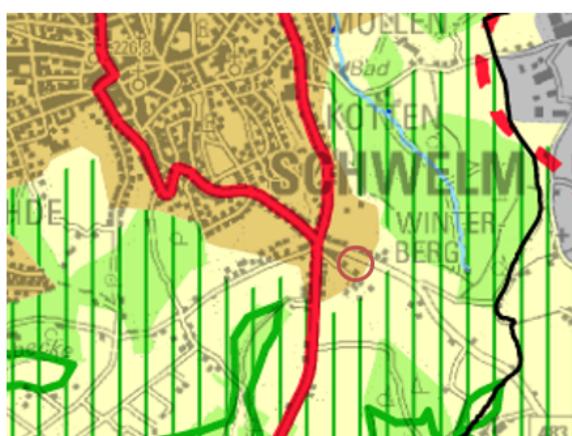
3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Darstellung im Regionalplan

Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Der Regionalplan Ruhr trat am 28.02.2024 in Kraft und löst für die gesamte Metropole Ruhr die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Die zeichnerische Festlegung des Regionalplans stellt das Plangebiet sowie die südliche, nördliche und westliche Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Freiraum dargestellt (Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung).

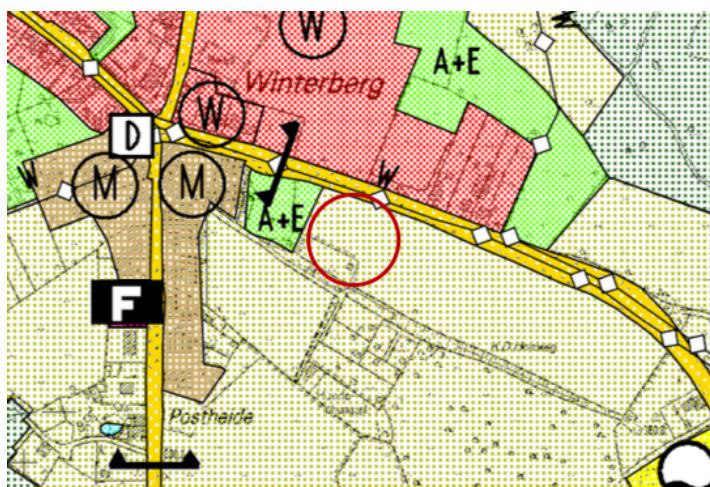
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 entsprechen damit den Zielen des Regionalplans Ruhr, sodass eine Konformität gegeben ist. Die Planung vollzieht sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.



Auszug aus dem Regionalplan Ruhr
(Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr 2023, Blatt 29)

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, soll im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geändert werden. Dies erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 110, die zugehörige FNP-Änderung ist seit dem 14.08.2025 rechtswirksam.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Schwelm 2023)

3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Landschaftsplan Raum Ennepetal / Gevelsberg / Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises enthält für das Plangebiet den Entwicklungsraum 6.31, mit dem Ziel der temporären Erhaltung der Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben durch die Bauleitplanung. Bei der Umsetzung von Planvorhaben sind Aspekte wie eine mögliche Eingrünung oder die Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-4709-0018 „Hohlweg am Winterberg“, welches vor allem eine Vernetzungsfunktion innehat. Östlich des Plangebiets in ca. 80 m Entfernung beginnt die nach § 41 LNatSchG geschützte "Stiel-Eichenallee an der Winterberger Straße (B 483)" (AL-EN-0033).

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Netzes "Natura 2000".

Weitere Umweltbelange werden im Umweltbericht sowie der Artenschutzprüfung untersucht.

3.4. Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 483. Im Bereich der freien Strecke besteht im Bereich von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ein gesetzliches Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)), d.h., dass in diesem Bereich keine Hochbauten errichtet werden dürfen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wird die Baugrenze auf einen Abstand von 11 m zum äußeren Fahrbahnrand verschoben. Es handelt sich um eine Ausnahme des

Landesbetriebs für das konkrete Vorhaben des Feuerwehrgerätehauses. Weiterhin gilt das Werbeverbot gem. § 9 Abs. 6 FStrG.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 110 zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Winterberg und dient damit der Umsetzung der Anforderungen des Brandschutzbedarfsplanes.

4.2. Städtebauliches Konzept

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses wurde eine Machbarkeitsstudie (Stand 2023) durchgeführt. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Hallenkonstruktion im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs vor. Diese besteht aus einer Fahrzeughalle mit vier Fahrzeugstellplätzen sowie mehreren Nebenräumen. Letztere verteilen sich auf zwei Stockwerke und umfassen Technik- und Lagerräume, Sanitätsbereiche und Umkleiden, Schulungsräume, Büros, eine Küche und einen Aufenthaltsraum. Die Dachfläche wird begrünt und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet.

Vor dem Gebäude befindet sich eine Übungsfläche und die Alarmausfahrt für die Rettungsfahrzeuge. Westlich davon werden 32 Stellplätze für die Rettungskräfte untergebracht.

4.3. Erschließungskonzept

Das Feuerwehrgerätehaus ist für Mitarbeitende über eine Zufahrt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt zu erreichen. Darüber hinaus ist eine Alarmausfahrt an der Winterberger Straße (B 483) an der freien Strecke vorgesehen. Die Erschließung über die Bundesstraße B 483 wurde verkehrstechnisch untersucht und ist im Ergebnis ohne zusätzliche bauliche oder signaltechnische Maßnahmen gesichert (siehe Kapitel 8.1). Eine entsprechende Hinweisbeschilderung wird empfohlen.

4.4. Energie und Klima

Um die Bestrebungen einer klimafreundlicheren Stadtentwicklung zu unterstützen, soll die Feuerwache über eine nachhaltige Energieversorgung verfügen. Auf dem Dach des Gebäudes werden daher Photovoltaikanlagen installiert. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung zugunsten des lokalen Kleinklimas vorgesehen. Diese hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern und die Aufheizung der Luft zu vermindern. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion).

4.5. Alternativstandorte

Es wurden zwei Alternativstandorte in räumlicher Nähe an der Winterberger Straße untersucht. Aufgrund der vorherrschenden Topografie sowie der derzeitigen Nutzung und Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 86 als Ausgleichs- und Ersatzfläche wurde sich gegen den Standort nördlich der Winterberger Straße und für den Standort südlich der Winterberger Straße als Alternativstandort entschieden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 7 BauNVO)

In dem als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereich mit Zweckbestimmung »Feuerwehr« ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Lagerräume, Sozialräume, Verwaltungs- und Schulungsräume sowie Stellplätze und sonstige erforderliche Außenbereichsflächen wie z.B. Aufstell- und Übungsflächen.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird die Entwicklung des Standortes für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich gesichert. Auf der Fläche soll das Feuerwehrgerätehaus inklusive Fahrzeughalle sowie der erforderlichen Außenbereiche realisiert werden. Gemeinbedarfsflächen gehören nicht zu den Baugebieten i. S. d. BauNVO, Festsetzungen zu Art (und Maß siehe unten) der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO sind nicht notwendig, können jedoch getroffen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Planungsträger des Gemeinbedarfs – soweit städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen – ein Spielraum zur Realisierung dieser speziellen baulichen Aufgabe gegeben werden soll. Daher wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet – aus funktionalen Gründen sind größere versiegelte Flächen erforderlich, um den Anforderungen der Feuerwehr gerecht werden zu können.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Gebäudehöhe

In der Planzeichnung wird eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Als Oberkante (OK) wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Der Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN).

Begründung:

Im Hinblick auf die Gebäudehöhe erfolgt für den Neubau eine Festsetzung der Gebäudeoberkante als Maximalmaß von 345,5 m über Normalhöhennull (NHN). Damit wird eine Gebäudehöhe von etwa 13,0 m ermöglicht, was zum einen eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung der Fahrzeughalle beinhaltet und zum anderen eine gegebenenfalls erforderliche Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt gestattet.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen.

Begründung:

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung des Gebäudekörpers innerhalb des Baufeldes. Die Baugrenze hält einen Abstand von 11,0 m zum äußeren Fahrbahnrand ein. Die Versetzung der Baugrenze auf 9 m von der Anbauverbotszone entfernt wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Ausnahme für das konkrete Vorhaben akzeptiert. Zudem wird die Abstandsfläche zum Sendemast von Bebauung freigehalten.

5.4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist uneingeschränkt zulässig.

Begründung:

Für den korrekten betrieblichen Ablauf des Feuerwehrbetriebes sind befestigte Flächen als Aufstellflächen, Übungsflächen etc. notwendig. Zudem sind Stellplätze für die Rettungskräfte in ausreichender Anzahl unabdingbar. Es soll genügend Spielraum bezüglich der konkreten Anordnung verbleiben, daher werden keine Einschränkungen vorgenommen.

5.5. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Einfahrtsbereich an der Winterbergerstraße festgesetzt.

Begründung:

Um ausreichend Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Verortung der benötigten Zu- und Ausfahrten zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein großzügiger Einfahrtsbereich entlang der Winterberger Straße für die Alarmausfahrt und die Zu- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage festgesetzt. Dabei gilt, dass sich die Mitarbeiterausfahrt ausschließlich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt befinden

muss, die Alarmausfahrt darf an freier Strecke errichtet werden. In der Planzeichnung wird der Beginn der festgesetzten Ortsdurchfahrt nachrichtlich dargestellt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wird eine Alarmausfahrt auch außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt für das konkrete Vorhaben zugelassen, weitere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

5.6. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung »Regenrückhaltebecken« festgesetzt.

Begründung:

Im Falle von Starkregen soll das Niederschlagswasser entstehungsnah so lange wie möglich zurückgehalten, versickert und verdunstet werden (dezentrale Bewirtschaftung). Die Regenrückhalteanlage soll den Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduzieren und insbesondere Überflutungen durch Starkregenereignisse im Bereich »Am Heerweg« entgegenwirken. In Abstimmung mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis wird eine Fläche von rd. 240 m² auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert. Aussagen zu tatsächlich notwendigen Maßen, technischen Erfordernissen und der entsprechenden Ausgestaltung der Fläche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren.

5.7. Grünfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Begründung:

Mit dem Vorhaben wird in Teilen schutzwürdiger Boden überbaut. Durch Umwandlung von Acker in Gehölzstreifen, erfolgt eine Nutzungsextensivierung, welche zur Aufwertung der Bodenfunktionen führt. Die private Grünfläche wird daher mit einer Anpflanzfestsetzung überlagert (vergleiche Kapitel 5.8.), um eine entsprechend qualifizierte Bepflanzung zu sichern. Darüber hinaus dient die festgesetzte Fläche der Eingrünung des Standortes. Da die konkrete Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens inklusive Zuwegung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, darf die Grünfläche zugunsten einer Wegeverbindung zum Regenrückhaltebecken unterbrochen werden. Der so entfallende Anteil der Grünfläche ist an anderer Stelle im Plangebiet auszugleichen.

5.8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, zwei- bis dreireihige Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 2 - 5 Gehölze einer Art zusammen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,50 m. Die Pflanzgröße für Sträucher beträgt eine Höhe von 100-150 cm, 2x verpflanzt, mit Pflanzabstand von einer Pflanze pro m². Zur Ackerfläche im Osten sind zusätzlich heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung zu verwenden, in die einzelne Bäume 1. Ordnung eingestreut sind. Die Bäume 2. Ordnung sind als Heister (Höhe 150/175 cm) zu pflanzen.

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung (Pflanzabstand 15 - 20 m; Pflanzqualität 14/16)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Begründung:

Da überwiegend Freiflächen an das Plangebiet grenzen, soll der Geltungsbereich im Osten, Süden und Westen entsprechend eingegrünt werden. Dies wird durch die Anlage einer landschaftsgerechten Hecke realisiert. Freiwachsende Hecken bieten Lebensraum für verschiedene Arten und unterstützen damit die biologische Vielfalt im Plangebiet. Zudem gewährleistet der Gehölzstreifen eine Ortsrandeingrünung des neuen Grundstücks, insbesondere im Übergang zur östlich angrenzenden Ackerfläche. Die Breite der Fläche für die Hecke beträgt im Westen und Süden 4 m und im Osten ca. 18 m. Auf der hier breiteren Anpflanzung sind daher Bäume 1. Und 2. Ordnung zu ergänzen. Zu der Ackerfläche ist im Rahmen des Nachbarschaftsrechts ein 1 m-Abstand für die zu pflanzenden Sträucher zu beachten (Bäume 2 m). Da die konkrete Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens inklusive Zuwegung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, darf die Anpflanzung zugunsten einer Wegeverbindung zum Regenrückhaltebecken unterbrochen werden. Der so entfallende Anteil der Anpflanzfläche ist an anderer Stelle im Plangebiet auszugleichen.

Darüber hinaus soll eine Nutzungsextensivierung zur Aufwertung der Bodenfunktionen führen. Eine ganzjährige Begrünung verhindert die Bodenerosion und trägt zum Erhalt der Böden und Bodenfunktionen bei.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Dies gibt die im städtebaulichen Konzept beabsichtigte Dachform wieder und ermöglicht die Ausgestaltung eines Gründaches sowie die Belegung mit Photovoltaikanlagen.

6.2. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Um die ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren, sind die Dachflächen von baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaft) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

Mit der Dachbegrünung kann das Aufheizen von Gebäuden gemindert werden. Über höhere Verdunstungsleistungen wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das örtliche

Klima aus, darüber hinaus entstehen entwässerungstechnische Vorteile durch die Nutzung als Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser.

7. Hinweise

7.1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

7.2. Bodendenkmalpflege

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzugeben. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberichtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Innerhalb des Plangebiets können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.

7.3. Werbeverbot

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen im Bereich von 20 Metern an der Bundesfernstraße B 483, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gemäß § 9 Abs. 6 FStrG keine Werbeanlagen errichtet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Verkehr

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Brilon Bondzio Weiser 2024) wurde die Anbindung an die B 482 hinsichtlich der Kapazität und der Qualität des Verkehrsablaufs untersucht.

Verkehrsbelastung

In der Bestandssituation zeigt sich die höchste Verkehrsbelastung am Nachmittag von 16:00 bis 17:00 Uhr, mit ca. 820 Kfz/h. Für den Prognose-Nullfall wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ein Anstieg des Verkehrsaufkommens von 5 % angenommen. Das zukünftige Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall entsteht dann durch Überlagerung mit dem Neuverkehr des Feuerwehrgerätehauses. Zur maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde ist zukünftig ein Verkehrsaufkommen von ca. 900 Kfz/h im Bereich der Zufahrten zu erwarten.

Qualität des Verkehrsablaufs

Zur Bewertung der prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde die Qualität des Verkehrsablaufs an den beiden Zufahrten zur Winterberger Straße

- Winterberger Straße / Zufahrt Parkplatz (KP1)
- Winterberger Straße / Alarmausfahrt (KP2)

in der nachmittäglichen Spitzenstunde im Einsatzfall berechnet. Es wird eine Vorfahrt geregelte Grundstückszufahrt zugrunde gelegt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann am KP1 mit einer guten bis sehr guten Qualität abgewickelt werden. Für den Linksabbieger von der Winterberger Straße auf den Parkplatz wurde eine mittlere Wartezeit von 4,5 Sekunden errechnet. Ein Rückstau ist nicht zu erwarten, eine Linksabbiegeeinrichtung ist nicht erforderlich. Die Alarmausfahrt (KP2) wird im Alarmfall unter Einsatz von Sonderrechten genutzt. Für den Übungseinsatz wäre für Feuerwehrfahrzeuge mit einer mittleren Wartezeit von 18,6 Sekunden zu rechnen, was einer guten Verkehrsqualität entspricht.

Insgesamt zeigt sich der Verkehrszustand an den untersuchten Knotenpunkten als stabil, das Verkehrsaufkommen kann im Einsatzfall und im Übungsbetrieb jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden.

Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück befindet sich kurz hinter der Ortsausfahrt und damit verkehrsrechtlich außerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70km/h. Westlich des begrenzten Bereiches liegt die zulässige

Höchstgeschwindigkeit durch den Ortseingang bei 50 km/h. Es sind gute Sichtverhältnisse gegeben. Neuverkehre durch das Vorhaben entstehen lediglich bei einem Einsatz, Übungen oder bei Veranstaltungen. Im Durchschnitt kommt es im Jahr zu 50 bis 70 Einsätzen der freiwilligen Feuerwehr. Die Zufahrt wird damit nur selten und durch wenig Verkehr genutzt. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen sind zusätzliche bauliche oder signaltechnische Maßnahmen nicht erforderlich. Aus Sicht der Verkehrssicherheit werden zusätzliche flankierende Maßnahmen empfohlen:

- Zur Verdeutlichung der besonderen Zufahrt wird empfohlen, im Verlauf der B 483 eine Hinweisbeschilderung zu errichten.
- Die Grenze der geschlossenen Ortslage könnte um einige Meter verschoben werden, sodass die Zufahrt innerhalb der Ortslage liegt. In diesem Fall wäre eine Geschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten.
- Alternativ könnte auch die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h erwogen werden, um an der Zufahrt bereits eine entsprechende Fahrgeschwindigkeit zu erzwingen.

Fazit

Das Verkehrsaufkommen kann im Einsatzfall und im Übungsbetrieb mit einer mindestens guten Verkehrsqualität abgewickelt werden. Abbiegeeinrichtungen im Verlauf der B 483 sind nicht erforderlich. Die Verkehrserschließung an die B 483 ist gesichert.

8.2. Schallschutz

Aufgrund der Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses zur nahegelegenen Wohnbebauung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung geprüft (Brilon Bondzio Weiser 2024). Es ist zu beachten, dass das Feuerwehrgerätehaus als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dient. Für diese Anlagen unterliegt gemäß LANUV NRW nur der Normalbetrieb (Übung / Ausbildung / Wartung) einer immissionsschutz-technischen Beurteilung. Die Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge ist privilegiert. Eine detaillierte Lärmbetrachtung wurde zu diesem Aspekt nicht durchgeführt. Da jedoch der Einsatz des Martinshorns beim Verlassen des Grundstücks nicht zwingend erforderlich erscheint und auch Hinweisschilder die Notwendigkeit zum Einsatz des Martinshorns beim Verlassen des Anlagengrundstücks weiter reduzieren können, ist eine übermäßige Lärmbelastung in der Nachbarschaft nicht zu vermuten.

Verkehrslärm

Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) im Tageszeitraum sowie im Nachtzeitraum an mehreren Immissionsorten in der Umgebung deutlich überschritten. Im Tageszeitraum werden die höchsten Beurteilungspegel am Immissionsort „Winterberger Straße 81“ mit 67 dB(A) und im Nachtzeitraum mit 57 dB(A) erreicht. An den Gebäuden entlang des „Erich-Kästner-Wegs“ und dem Gebäude „Am Heerweg 1“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel um bis zu 0,3 dB(A) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum zu erwarten. Die Beurteilungspegel steigen somit im Tageszeitraum und Nachtzeitraum geringfügig an, überschreiten jedoch nicht die Grenze von 70/60 dB(A). Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,1 dB(A) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum zu erwarten. Die Beurteilungspegel überschreiten jedoch weiterhin nicht die Grenze von 70/60 dB(A). An den Gebäuden entlang des „Erich-Kästner-Wegs“ und dem Gebäude „Am Heerweg 1“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten.

Die Veränderung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkaufsaufkommen liegt im nicht wahrnehmbaren Bereich, die Veränderungen sind somit unkritisch.

Anlagenlärm

Es gilt zu berücksichtigen, dass der Betrieb einer Feuerwehr für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung privilegiert ist. Dennoch sollte durch den regelmäßigen Betrieb der Anlage keine übermäßige Lärmbelastung in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Im Einsatzfall im Tages- und Nachtzeitraum zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Nutzungen an allen Immissionsorten eingehalten werden. Bei Übungen sonntags im Abendzeitraum mit Geräteeinsatz oder auch bei Probenbetrieb der Big-Band werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Spitzenpegel durch Einzelgeräusche verursachen keine Überschreitungen an den Immissionsorten.

Fazit

Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Nutzungen an den untersuchten Immissionsorten in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Tages- und Nachtzeitraum in allen Fällen beim bestimmungsgemäßen Betrieb eingehalten werden können. Die Veränderung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkaufsaufkommen liegt im nicht wahrnehmbaren Bereich, die Veränderungen sind somit unkritisch. Der Bebauungsplan ist aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.

8.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes und Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Netze.

Im Hinblick auf Niederschlagswasser wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv auf die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers aus, da dieses zunächst auf dem Dach gespeichert und zum Teil vor Ort verdunstet wird. Darüber hinaus wird eine Fläche zur Regenrückhaltung auf rd. 240 m² im Südosten des Plangebietes gesichert.

Positiv anzumerken ist zudem die auf einem Teil des Daches beabsichtigte Photovoltaikanlage, die eine Nutzung von erneuerbarer Energie ermöglicht.

9. Umweltbelange

9.1. Rechtliche Situation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Arten- schutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

9.2. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des entsprechenden Berichtes (Büro grünplan, November 2023) zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Betroffenheiten des Netzes „Natura 2000“ bzw. von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegen nicht vor.

Biotopstruktur

Das Gebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet, die sich in östlicher Richtung entlang der Winterberger Straße weiter fortsetzen. Westlich des Plangebiets liegt eine junge Brachfläche mit Ruderalfluren und einer Gehölzpflanzung an der Ostseite. Westlich des Sendemastes befindet sich eine Ausgleichsfläche, die als Obstwiese mit älteren Hochstämmen ausgebildet ist und von einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke eingefasst wird. Nördlich der Obstwiese entlang der Winterberger Straße besteht ein Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Arten wie Feld-Ahorn, Berg-Ahorn und Brombeeren. Südlich der Vorhabenfläche kommen Kleingärten vor. Diese werden im Bereich der Vorhaben- fläche überwiegend von geschnittenen Hecken aus Nadelgehölzen eingefasst. Im östlichen Abschnitt befinden sich Gehölzstreifen aus überwiegend standortheimi- schen Laubgehölzen.

Fledermäuse

Da Gebäude oder Bäume mit entsprechenden Strukturen fehlen, bestehen im Plangebiet keine Fledermausquartiere. Es ist möglich, dass der südöstlich des Plangebiets

gelegene Gehölzsaum zur Nahrungssuche genutzt werden könnte. Als Jagdrevier ist die Ackerfläche der Vorhabenfläche als nachrangig anzusehen. Durch die Planung kommt es zu einem Verlust potenziell geeigneter Nahrungsräume. Gemäß MKULNV 2010 unterliegen Nahrungs- und Jagdbereiche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern es sich nicht um essenzielle Habitatemelente handelt. Von essenziellen Nahrungshabitaten ist bei den vom Eingriff betroffenen Flächen im Plangebiet nicht auszugehen.

Vögel

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gem. Messtischblattabfrage, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche relevanter Arten ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Ein Vorkommen sonstiger europäischer Vogelarten ist hingegen möglich. Aufgrund der westlich und südlich (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhandenen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche als Teilhabitat für gehölzbrütende europäische Vogelarten von Bedeutung ist. Die dort zu erwartenden Arten kommen jedoch regelmäßig in vergleichbaren Gehölzen, Gärten und Grünanlagen vor und gelten als nicht besonders empfindlich und störanfällig. Schädigungen einer Lokalpopulation durch eine Baumaßnahme und die Inanspruchnahme von kleinfächigen Gehölzbeständen können bei den durchweg häufigen und verbreiteten Arten ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenfläche befindet sich unmittelbar an der Winterberger Straße und ist von Siedlungsflächen (Wohnbebauung, Kleingärten) umgeben. Potenziell durch das Vorhaben betroffen sind lediglich Arten, die anthropogene Störungen und Siedlungsnähe tolerieren. Der Lebensraumtyp "Äcker" dient den meisten aufgeführten Arten nur als Nahrungshabitat. Aufgrund der geringen Flächengröße, die durch das Vorhaben beansprucht wird (ca. 0,5 ha), ist davon auszugehen, dass für keine der gelisteten Vogelarten ein essentielles Nahrungs- oder Jagdhabitat betroffen ist. Geeignete Brutplätze für Gebüschrüter sowie Höhlen- und Nischenrüter auf der Vorhabenfläche fehlen. Durch die Planung gehen die Ackerflächen im Plangebiet als Nahrungshabitat verloren, jedoch bleiben die umliegenden Offenlandbereiche und Gärten im Umfeld erhalten.

Fazit

Insgesamt ist eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht gegeben. (Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden "Allerweltsvogelarten" können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

9.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts (Büro grünplan 2024) ermittelt. Bei der Darstellung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenbeschreibung und -bewertung des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ verwendet und der Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend bilanziert. Den Biotoptypen ist jeweils ein festgesetzter Grundwert auf einer Skala von 0 bis 1 zugeordnet. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 1 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung wird der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Der Eingriffswert errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem Zustand von Natur und Landschaft gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen bzw. dem demzufolge anzunehmenden zukünftigen Gebietszustand.

Für den insgesamt 5.424 m² großen Geltungsbereich (Acker) ergibt sich ein Gesamtwert des Bestands von 10.848 Wertpunkten. Der ermittelte Gesamtwert des Planungszustandes liegt bei 11.174 Wertpunkten. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und der Festsetzungen im Bebauungsplan rechnerisch eine positive Bilanz. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Der generierte Überschuss soll für andere Bebauungsplanverfahren angerechnet werden können.

Kompensation Schutzwürdige Böden

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans werden insgesamt 1.995 m² der vorliegenden schutzwürdigen Böden ("Braunerde mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion aufgrund des Wasserspeichers im 2-Meter-Raum") überbaut und versiegelt. Das Kompensationskonzept sieht im Westen, Süden und Osten des Plangebiets die Anlage einer mehrreihigen Gehölzpflanzung auf einem bisher intensiv genutzten Acker vor. Insgesamt erfolgt eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Gehölzstreifen auf einer Fläche von 1.830 m², davon sind ca. 1.385 m² schutzwürdiger Boden. Diese Nutzungsextensivierung führt zur Aufwertung der Bodenfunktionen. Der Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutz wirkt sich positiv auf Bodenleben und Bodengefüge aus. Eine ganzjährige Begrünung vermindert die Bodenerosion und trägt zum Erhalt der Böden und Bodenfunktionen bei. Diese Maßnahmen leisten zusammenfassend einen Beitrag zum Boden-, Gewässer- und Naturschutz. Durch die Ausgleichsmaßnahme ist ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegeben.

9.4 Bodengutachten

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des entsprechenden Berichtes (Terra System, Dezember 2023) zusammengefasst.

Im Untergrund der Planfläche liegen potentiell verkarstungsfähige Gesteine der Honsel-Schichten. Auf dem zu untersuchenden Gelände wurden insgesamt fünf

Kleinrammbohrungen zur Bodenprobengewinnung, Bodenansprache und Klassifizierung durchgeführt. Die Bohrungen wurden jeweils auf Tiefen zwischen 1,6 m bis 2,7 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Bodenschichten

Zunächst steht humoser Oberboden mit Gesteinsbruch und ca. 5% Fremdanteil (Ziegelbruchstücken) mit weicher Konsistenz oder lockerer Lagerung an (Pflughorizont der landwirtschaftlichen Nutzfläche). Darunter lagert bei den meisten Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von ca. 0,7 m – 0,8 m u. GOK ein mittelplastischer, bindiger Hanglehm mit meist steifer Konsistenz. Unterhalb des Hanglehms folgt bis zu Tiefen von ca. 1,2 m - 1,6 m u. GOK der mitteldicht gelagerte stark verwitterte Fels mit teilweiser halbfester Konsistenz. Bis zu den erreichten Endteufen von 1,9 m – 2,7 m u. GOK lagert der mitteldicht bis dichten, schwach verwitterten Felsen.

Grundwasser

Grundwasser wurde nicht angetroffen, auch durchhaltende Sickerwasserhorizonte und Vernässungszonen wurden nicht erkundet.

Sickerfähigkeit

Für die Felsbruchmaterialien des schwach verwitterten Felsens wurde zunächst ein kf-Wert um 1 - 5 x 10⁻⁵ m/s bestimmt. Der Untergrund ist damit als durchlässig zu bezeichnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Felsbruchmaterialien möglich und zulässig.

10. Realisierung

10.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	rd. 5.424 qm	100 %
davon		
• Gemeinbedarfsfläche		
mit Zweckbestimmung Feuerwehr	rd. 3.354 qm	rd. 62 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 2.545 qm	
• Private Grünfläche	rd. 1.829 qm	rd. 33,5 %
• Fläche zur Regenrückhaltung	rd. 241 qm	rd. 4,5 %

Differenzen rundungsbedingt.

11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

Brilon Bondzio Weiser (2024): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Feuerwehrgerätehaus Winterberg“ in Schwelm. Stand: April 2024. Bochum.

Brilon Bondzio Weiser (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Feuerwehrgerätehaus Winterberg“ in Schwelm. Stand: Mai 2024. Bochum.

grünplan (2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 110 "Feuerwehrgerätehaus Winterberg" in Schwelm. Stand: November 2023. Dortmund.

Terra Systems GmbH (2023): Baugrunduntersuchung Winterberger Straße in 58332 Schwelm. Stand: Dezember 2023. Lindlar.