

Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg“, Teilbereich A

5. vereinfachte Änderung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 18, Flurstücke 228 und 625

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes
5. Rechtliche Grundlagen
6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
7. Planungserfordernis
8. Planungsziel
9. Planungsinhalt
10. Entwurfskomponenten
11. Natur- und Landschaftsschutz
12. Umweltbericht
13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
14. Bodenordnung
15. Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
16. Hinweise
17. Verfahrenshinweise

Anlage 1: Auszug aus DGK 5 und Auszug aus dem Kataster

Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und geplante 5. vereinfachte Änderung

Anlage 3: Lageplan mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage

Anlage 4: Ansicht der Mehrfamilienhäuser

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Südwestlich der Attendorner Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zum Stadtzentrum das Wohngebiet Kehlberg. Erschlossen wird das ca. 40 m höher als die Kernstadt liegende Wohngebiet über die Straße Kehlberg, die vom innerstädtischen Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / HansasträÙe / Kehlberg in südwestliche Richtung abzweigt. Zentraler Punkt des Wohngebietes Kehlberg sind die St. Ursula Schulen (Gymnasium und Realschule). Zur weiteren Bebauung der seinerzeit schon vorhandenen südwestlichen Innenstadterweiterung ist im Jahre 1994 der Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg“ aufgestellt und mit seinem Teilbereich A rechtskräftig geworden. Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches beabsichtigt ein Investor die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf einem im Einmündungsbereich der Straße Oberer Kehlberg in die Straße Kehlberg gelegenen Grundstück. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg, Teilbereich A, in einem Verfahren zu seiner 5. vereinfachten Änderung angepasst.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke, die sich zu dem von einem Investor zu bebauenden Baugrundstück zusammenschließen. Es handelt sich um die Flurstücke 228 und 625 der Flur 18 in der Gemarkung Attendorn. Die Flurstücke 228 und 625 sind 2392 m² und 267 m² groß. Das Plangebiet hat damit eine Größe von 2659 m². Die beiden Flurstücke sind jeweils vollständig Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Das Plangebiet grenzt an die Flurstücke 602 und 715 (ebenfalls in der Flur 18 der Gemarkung Attendorn), die die westlich und südlich angrenzenden Straßen Oberer Kehlberg und Kehlberg aufnehmen. Nördlich grenzt das bebaute Grundstück Oberer Kehlberg 4 (Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstück 530), östlich das gleichfalls bebaute Grundstück Kehlberg 42 (Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstücke 305 und 617) an.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt das heute bebaute Grundstück Kehlberg 46 dar. Das insgesamt 2659 m² große Grundstück ist als Eckgrundstück im Einmündungsbereich der Straße Oberer Kehlberg in die Straße Kehlberg in West-Ost-Richtung durchschnittlich ca. 65 m tief. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt im Mittel ca. 45 m. Das Grundstück ist in einem Abstand von ca. 20 m bis 30 m zu den Straßen Kehlberg und Oberer Kehlberg mit einem Wohnhaus im Bungalowstil der 1960er Jahre bebaut. Die bis zu 35 m lange Zufahrt befindet sich im südöstlichen Bereich an der Straße Kehlberg und erschließt eine zu dem eingeschossigen Bungalow mit flachgeneigtem Dach gehörende und angebaute Garage. Im äußersten östlichen Teil befindet sich eine zum Unterstellen von Fahrzeugen geeignete Nebenanlage, die an die genannte vorhandene Zufahrt angeschlossen ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes wie auch im äußersten Norden befinden sich jeweils in Grenznähe Strauch- und Buschbestände. Restliche Teile des Grundstückes sind großflächig mit Zierrasen eingesät. Gegenüber der südlich angrenzenden Straße Kehlberg (Höhe: ca. 287 m NHN) steigt das Plangebiet bis teilweise auf eine Höhe von ca. 292 m NHN gleichmäßig unter Ausbildung einer deutlichen Böschungskante zur erschließenden Verkehrsfläche um mehrere Meter an. Somit hat das Plangebiet eine Höhe NHN von ca. 288 m im Südosten bis ca. 292 m im Norden. Im Vergleich dazu: die Attendorner Innenstadt befindet sich mit ihrem Zentrum auf einer Höhe von ca. 254 m.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wohngebiets Kehlberg. Dieser nahezu ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägte Innenstadtbereich befindet sich südwestlich der Kernstadt und zu dieser ca. 600 m entfernt. Die unmittelbare Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes ist in nördliche

Richtung durch eine großzügige villenartige Bebauung gekennzeichnet, bevor in ca. 200 m Entfernung der aus Schulen mit Sporthalle und Sportplatz folgende Bereich der St. Ursula Schulen den besiedelten Raum abschließt. Südlich des Plangebietes folgt eine Wohnbebauung, zu der auch vereinzelt Mehrfamilienhäuser gehören. Östlich der Plangebietsfläche grenzt zunächst das verwinkelt bebaute Areal einer ehemaligen Schreinerei, deren Gebäude heute durch eine Firma für Veranstaltungstechnik genutzt wird, an. Im weiteren östlichen Verlauf folgt in Richtung Innenstadt eine dichte Bebauung aus Ein- Zwei- und Mehrfamilienhäusern, zu denen in ca. 200 m Entfernung auch eine dichte Reihenhausbauung gehört. In ebenfalls ca. 200 m Entfernung, aber topographisch deutlich vom Plangebiet abgegrenzt und zu diesem deshalb in keinem direkten Bezug stehend, folgt ein weiterer größerer Schulkomplex - die St. Laurentius Schule (Förderschule für geistige Entwicklung des Kreises Olpe).

5. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet Kehlberg Nr. 36 „Kehlberg“ wurde innerhalb seines Teilbereiches A (der im vorliegenden Fall anzuwenden ist) am 30.04.1994 rechtskräftig. Seine damit über 23 Jahre alte Plankonzeption für das Grundstück des Plangebietes entspricht nicht mehr uneingeschränkt heutigen Zielvorstellungen einer Innenstadtverdichtung, einer zentrumsnahen Wohnversorgung und einem gestiegenen Anspruch an einen schonenden Umgang mit bislang unversiegelten Freiflächen des Außenbereiches. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist deshalb zu ändern. Die Änderungsinhalte der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) basieren auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966),

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (die Art der baulichen Nutzung, die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Grundflächenzahl bleiben erhalten; Verkehrsflächen sind nicht betroffen).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht

vorbereitet oder begründet (es wird weiterhin lediglich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt).

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht (innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind derartige industrielle Nutzungen und Betriebe der Seveso-III-Richtlinie unzulässig).

Im vereinfachten Verfahren (das im Wesentlichen nur die Baugrenzen räumlich verändert und erweitert) wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zugunsten einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) abgesehen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb einer Frist nach § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 (GV.NRW 2008, S. 160) ist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe „Attendorn-Heggen-Helden“ vom September 2005 stellt die Fläche des Plangebietes sowohl in seiner Festsetzungskarte als auch in seiner Entwicklungskarte als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn 2020 (FNP 2020) weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Fläche des Plangebietes ist Bestandteil der Satzung der Hansestadt Attendorn gemäß § 34 (4) Satz 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Stadt und gleichzeitig Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem 30.04.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A).

Für das Plangebiet existiert keine Stellplatzsatzung. Die Altstadtsatzung über die Gestaltung der Altstadt von Attendorn findet keine Anwendung.

Unvereinbarkeiten mit übergeordneten Planungen anderer Planungsträger oder mit entgegenstehenden Planungen oder Satzungen der Hansestadt Attendorn bestehen wie zuvor ausgeführt nicht.

7. Planungserfordernis

Der das Wohngebiet Kehlberg in einem Teilbereich seiner räumlichen Ausdehnung planungsrechtlich sichernde Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) setzt für das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung des genannten Bauleitplanes fest:

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Geschossigkeit: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Wandhöhe: 6,50 m (ohne Dach)
- Dachneigung: bis 45°

- überbaubare Grundstücksfläche: 660 m durch Baugrenzen.

Das der 5. vereinfachten Änderung des genannten Bebauungsplanes zugrunde liegende Bauprojekt stellt sich als ein Wohnbauprojekt, bestehend aus zwei identischen Wohngebäuden mit je ca. 222 m² Grundfläche, dar. Die beiden ca. 10 m voneinander getrennt angeordneten Gebäude sind bis in den First jeweils ca. 9,30 m über Geländeoberkante hoch und weisen bei einer Zweigeschossigkeit (II) drei Wohnebenen und jeweils sechs Wohnungen auf. Die dritte Wohnebene des Obergeschosses stellt ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, dar. Den Abschluss der Gebäude bildet jeweils ein um 12° geneigtes Walmdach. Die Gesamthöhe von 9,30 m über Geländehöhe umschließt bereits das Dach, stellt also die Firsthöhe dar. Der Gebäudekörper eines jeden Hauses ist zur optischen Auflockerung in der Vorderansicht (Straße Kehlberg) in der Mitte der straßenzugewandten Außenwand durch einen deutlichen Versprung gegliedert.

Die Grundfläche beider Gebäude zusammen umfasst also 444 m². Dieser Grundfläche (sie entspricht einer Grundflächenzahl von 0,17) hinzuzurechnen ist die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage, die beide Gebäude unterkellert. Sie bietet 18 Fahrzeugen, Nebenräumen und Mülltonnen Raum.

Unvereinbarkeiten ergeben sich mit dem geltenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) wie folgt:

- Wandhöhe
- Dachneigung
- überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Wandhöhe des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 6,50 m bildet nicht das Staffelgeschoss des Wohnbauprojektes der 5. vereinfachten Änderung des genannten Bauleitplanes ab. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die zu ändernde Wandhöhe von 6,50 m auch nur die sichtbare Außenwand bemaßt und ein sich darauf befindliches steiles Satteldach von bis zu 45° Dachneigung außer Acht lässt.

Die Dachneigung von bis zu 45° des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes (sie ließe bei einem heute möglichen Grundriss von zulässigen 400 m² ein Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 17,50 m zu) entspricht nicht der aktuellen Planung, die nur noch eine Dachneigung von 12° (und eine Firsthöhe von 9,30 m) vorsieht.

Die aus Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche ist heute bereits ca. 660 m groß. Ihre Lage und geometrische Ausdehnung entspricht aber nicht den Erfordernissen des auf dem Grundstück des Plangebietes beabsichtigten Bauprojektes und ist deshalb zu verändern.

Übrige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprechen dem Bauprojekt des Wohnbauvorhabens nicht. Dies gilt also für die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und das Höchstmaß der Anzahl der zulässigen Geschosse.

Ungeachtet dessen erfordern die Unvereinbarkeiten des Wohnbauprojektes mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes eine Bebauungsplanänderung. Diese wird mit der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) vollzogen.

8. Planungsziel

Beabsichtigt ist es, zwei Wohngebäude mit jeweils sechs Wohnungen und Tiefgarage für 18 Fahrzeuge planungsrechtlich zu ermöglichen. Die dazu notwendige 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) dient in der Folge der Versorgung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) und der Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).

Mit der Bebauungsplanänderung werden weitergehend die Ziele einer innenstadtnahen Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit zentrumsnahem Wohnraum, das Ziel der Innen- und Nachverdichtung sowie die naturschutzrechtlich begründete Zielvorstellung des Schutzes des unbeplanten Außenbereichs vor einer baulichen Beanspruchung verfolgt.

9. Planungsinhalt

Inhalt der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) sind die folgenden Inhalte:

9.1 Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“

Die Festsetzung ist nahezu identisch mit der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und schließt weiter gehend nur zusätzlich Gartenbaubetriebe aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs und ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit bei gegebener Verträglichkeit im Außenbereich aus. Gegenüber den ansonsten anzuwendenden Regelungen des § 4 BauNVO werden wie bisher auch Tankstellen aufgrund ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens und ihrer immissionsrechtlichen Problematik für unzulässig erklärt.

Die Größe der Fläche entspricht der Plangebietsgröße (2659 m²).

9.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wird in der 5. vereinfachten Änderung die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt und entspricht weiterhin der Zahl „II“. Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzt durch die Geschossflächenzahl, die 0,8 beträgt und das rechnerische Produkt aus der Grundflächenzahl (0,4) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) ist. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan nur durch die Wandhöhe (max. 6,50 m) geregelt. Über die eigentliche Höhe eines Gebäudes bis zu dessen First gibt diese Regelung keine abschließende Auskunft, da die Höhe des zusätzlichen Daches über der Wandhöhe nicht geregelt ist. Auf der Grundlage bisheriger Festsetzungen könnte also durchaus ein Gebäude mit bis zu 17,50 m Firsthöhe entstehen. Die Wandhöhe des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird also zur Beschränkung der Gesamtgebäudehöhe als Firsthöhe (oberster Gebäudeabschluss) bestimmt und mit 298,80 m NHN festgesetzt. Dies entspricht einer geplanten Gebäudehöhe von 9,30 m über Gelände.

9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die die beiden ca. 222 m² großen Gebäudekörper des Wohnbauprojektes abbilden. Es handelt sich um zwei einzelne Baufelder. Eine weitere überbaubare Grundstücksfläche umschließt mit ihrer ausschließlich unterirdisch wirkenden Baugrenze (die ein topographisch bedingtes Vortreten von Teilen der Tiefgarage in Richtung der Straßen beinhaltet) die geplante Unterkellerung des Wohnbauprojektes mit Stellplätzen und Nebenräumen (Keller/Mülltonnenräume).

Die oberirdischen Bauflächen sind ca. 450 m² groß. Die Baugrenze der unter den Gebäuden befindlichen Tiefgarage beträgt einschließlich ihrer Zufahrt ca. 1000 m². Beide Flächen können nicht aufaddiert werden, da sie horizontal gestaffelt sind.

Zur Wahrung eines städtebaulich wirkenden Freiraumes entlang der Straßen Kehlberg und Oberer Kehlberg werden Nebenanlagen, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, wenn sie einen Abstand von 5,0 m (kürzester Abstand aller Gebäudeteile) zur angrenzenden Straßenfläche (Grundstücksgrenze Straßen) unterschreiten.

9.4 Straßenbegrenzungslinie

Die Linie grenzt entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze die angrenzenden Straßen Kehlberg und Oberer Kehlberg ab. Die Festsetzung erlangt ihre Bedeutung im Zusammenhang mit der Regelung, wonach Nebenanlagen, Carports und Garagen einen Abstand von 5,0 m zur Straße (hier bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie) einhalten müssen.

9.5 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festgesetzt wird entlang der nördlichen Grenze zum außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 18, Flurstück 530 (Oberer Kehlberg 4) eine durchgehende Heckenbepflanzung aus standortgeeigneten Pflanzen. Sie dient der städtebaulich motivierten Abschirmung des Nachbargrundstückes und der räumlichen Gliederung des Plangebietes. Sie ersetzt eine bisherige Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die bislang an dieser Stelle festgesetzt war. Die heute dort vorhandenen Sträucher werden entfernt. Drei Standorte für Einzelbäume ergänzen diese naturschutzrechtlich wirkenden Festsetzungen. Dabei sollen jeweils westlich und östlich der Tiefgaragenzufahrt markante Solitärbäume gepflanzt werden, ein weiterer neuer Baum ist für den nordöstlichen Planbereich vorgesehen. Alle Pflanzflächen sind von einer jeglichen Versiegelung ausgeschlossen.

Die flächige Pflanzfläche hat entlang der Nachbargrenze eine Ausdehnung von ca. 73 m und eine Tiefe von 1,50 m.

9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 2659 m² und die in Punkt 2 dieser Begründung genannte Abgrenzung.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Sie umfassen Regelungen zur Gestaltung der Dächer (Walmdach, max. 12° Dachneigung) zur Begrenzung der Höhe zulässiger Gebäude und in Korrespondenz zum geplanten Wohnbauprojekt sowie zum Material der zulässigen Dacheindeckung (zum Schutz der umgebenden Nachbarbebauung keine Zulässigkeit von glänzenden, reflektierenden, spiegelnden Materialien). Farben und Materialien von Dacheindeckungen und von Außenwänden sind in Anlehnung bisheriger Regelungen und in Kenntnis des umgebenden Ortsbildes festgesetzt (helle Fassaden in weiß/beige, dunkle Dacheindeckungen).

Die Vorgabe, Einfriedungen nur als Hecken auszubilden, dient ebenfalls der städtebaulichen Integration des Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild.

9.8 Hinweise

Hinweise zur Baugrundbeschaffenheit, Kampfmittelfreiheit, zu Bodendenkmälern und zur Lage des Plangebietes in einem (ehemaligen) Bergbaugebiet stellen allgemeine Hinweise zur Beachtung dar, fußen derzeitigen Erkenntnissen zur Folge aber nicht auf einem konkreten Verdachtsmoment.

10. Entwurfskomponenten

Auf dem Grundstück des Plangebietes sind auf einer Fläche von insgesamt 2659 m² zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen geplant. Die Gebäude mit einer Grundfläche von je 222 m² stehen ca. 10 m auseinander und orientieren sich mit ihrer vorderen Straßenfront sowie Balkonen und Terrassen hin zur Straße Kehlberg, also in Richtung Süden. Von dort aus ist eine Tiefgarage, die unter beiden Gebäuden

angeordnet ist und die Kellerräume und Mülltonnenplätze bietet, anfahrbar. Die Tiefgarage bietet 18 Fahrzeugen Raum. Die Hauseingänge befinden sich an der rückwärtigen Seite der Gebäude und damit im Norden der Mehrfamilienhäuser. Über eine schmale Wegefläche, die von der Straße Oberer Kehlberg abzweigt und parallel zur Grenze des benachbarten Grundstückes Oberer Kehlberg 4 verläuft, werden hier jeweils drei Besucherparkplätze (also insgesamt sechs weitere Stellplätze) erschlossen. Die Gebäude sind zweigeschossig. Hinzu kommt ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist. Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude ist ein flach geneigtes Walmdach mit nur 12 ° Dachneigung vorgesehen. Bis zu dessen First sind die beiden Gebäude jeweils über Gelände 9,30 m hoch. Damit sind sie auf einer Höhe von 298,30 m NHN angeordnet. Das Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Oberer Kehlberg 4 hat eine Höhe von insgesamt 299,11 m NHN. Die geplanten Wohnbauvorhaben liegen also um ca. 0,80 m tiefer als die Bestandsimmobilie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Die Oberkante des 2. Obergeschosses (also die tragende Decke des Staffelgeschosses) der geplanten Gebäude befindet sich unterhalb der Traufe des nördlich vorhandenen Gebäudes. Auf diesem Grundstück gelten aber auch die Festsetzungen „zwei Vollgeschosse, Dachneigung bis zu 45° bei einer überbaubaren Grundstückfläche von ca. 600 m², was auch hier ein deutlich größeres und höheres Gebäude als vorhanden zuließe. Der Topographie und dem Straßenverlauf der Straße Kehlberg folgend sind die neu geplanten Gebäude aber geringfügig höher als das östlich angrenzende Gebäude Kehlberg 42, das hier angrenzend zunächst als Lagerfläche für den dortigen Betrieb eines Veranstaltungstechnikers genutzt wird. Da die Straße Kehlberg insgesamt ansteigt, sind hier alle Gebäude höhenmäßig in Richtung des Plangebietes gestaffelt, ein System, das durch die Wohngebäude des Planungsraumes fortgesetzt wird.

Die Gebäude, die der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) zugrunde liegen, stellen Mehrfamilienhäuser dar, wie sie sich im Wohngebiet Kehlberg durchaus finden, wenngleich die überwiegende Anzahl der Wohngebäude weniger Wohneinheiten aufweist. Anhaltspunkte für eine soziale Unverträglichkeit liegen dennoch nicht vor.

Die geplanten Gebäude sind in einem Abstand von ca. 15 m zur Straße Kehlberg hin orientiert, was es ermöglicht, Gartenflächen in Richtung Süden hin anzulegen. Der Vorgartenraum nimmt im Einmündungsbereich der Straße Oberer Kehlberg in die Straße Kehlberg einen städtebaulich wirkenden Abstand zur Straße auf, der sich so zwar nicht an der Straße Kehlberg, wohl aber an der Straße Oberer Kehlberg findet. Insofern bildet hier das Wohnbauprojekt des Plangebietes einen Übergang der dichten Bebauung an der Straße Kehlberg zu der aufgelockerten (wenn auch durchaus sehr großen) Bebauung der Straße Oberer Kehlberg. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an der Straße Kehlberg unweit der Stelle, an der heute auch eine Zufahrt vorhanden ist. Auch wenn nun ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, sind aufgrund des Abstandes von ca. 50 m zur Einmündung Oberer Kehlberg/Kehlberg deshalb keine Verkehrsgefährdungen für Autoverkehre oder für Fußgänger- und Schülerverkehre zu erwarten, weil ausreichende Sichtflächen von einer abgerückten Bebauung freigehalten werden (nicht zuletzt deshalb sind die geplanten Wohngebäude um bis zu 15 m nach innen in das Grundstück angeordnet). Der Ausbau eines Gehweges in Höhe der Einmündung Oberer Kehlberg/Kehlberg ist ungeachtet dessen geplant. Die vom genannten Einmündungsbereich ca. 30 m entfernt liegende weitere Grundstückszufahrt zu den beiden geplanten Wohngebäuden dient lediglich als Zufahrt für Besucher und erschließt nur sechs Stellplätze und hat damit eine untergeordnete Funktion. Insgesamt ist bei der Gestaltung des Baugrundstückes auf ausreichende Sichtbeziehung und die Freihaltung von Sichtfeldern geachtet.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungen und Inhalte der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) dienen der beabsichtigten Nachverdichtung und der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder der Änderung eines Bebauungsplanes

zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a (3) Satz 6 BauGB regelt, dass „ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war“.

Wie in Punkt 9 dieser Begründung ausgeführt, ist auf dem Grundstück des Plangebietes ein Eingriff bereits möglich. Da der Maßstab nicht in erheblichem Maße gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes erhöht wird (die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 gleich groß erhalten, die überbaubare Grundstücksfläche reduziert sich von heute ca. 600 m² auf nur noch ca. 450 m²), ist ein Ausgleich auf der Grundlage des § 18 (2) Satz 1 BNatSchG („Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden“) nicht erforderlich. Die §§ 14 bis 17 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auf dem Grundstück des Plangebietes befinden sich derzeit nur vereinzelt Sträucher oder sonstige hochwüchsige Pflanzen. Weitgehende Teile des Plangebietes werden heute als Zierrasen genutzt. Vorhandener Bewuchs befindet sich an der nördlichen Grenze zum benachbarten Grundstück Oberer Kehlberg 4 sowie in Form vereinzelter Gebüschstrukturen im südlichen Bereich an der Straße Kehlberg. Die Bebauung mit den zwei geplanten Wohngebäuden lässt einen Erhalt dieser Grünstrukturen nicht zu.

Als Ersatz für den Entfall der heute vorhandenen Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird hier eine dichte Hecke auf einer Länge von ca. 73 m, die auch der Abschirmung und der städtebaulichen Gliederung dient, gepflanzt.

Um den Verlust von Solitärpflanzungen, wie sich entlang der Straße Kehlberg wie ausgeführt vorhanden sind, zu kompensieren, werden Einzelbäume westlich und östlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt gepflanzt. Ein weiterer Solitärbaum stellt eine Pflanzmaßnahme im nordöstlichen Grundstücksbereich dar.

In Anerkennung der eingangs aufgeführten Ausführungen zur Notwendigkeit eines ökologischen Ausgleichs werden Pflanzmaßnahmen durchgeführt, die einen erkennbaren Verlust an heutigen Grünstrukturen kompensieren.

12. Umweltbericht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg“ (Teilbereich A) wird in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Kehlberg (Tiefgarage) und die Straße Oberer Kehlberg (Besucherparkplätze). Beide Straßen sind vorhanden und erschließen das Plangebiet bereits heute. Der Ausbau eines Gehweges an der südlichen Plangebietsgrenze ist geplant, um über das heutige Maß hinaus eine Schulwegsicherung weiterhin zu gewährleisten.

Ver- und Entsorgungsleitungen müssen zur Erschließung der beiden geplanten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes als Hausanschlussleitungen neu verlegt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind diese Leitungen als Hauptleitungen im Besitz und Eigentum der Hansestadt Attendorn bereits vorhanden.

14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Die öffentliche Auslegung des genannten Planentwurfes fand nach vorheriger Ankündigung in der örtlichen Presse im Zeitraum vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 statt.

Die während des genannten Zeitraumes eingegangenen Stellungnahmen können den Anlagen 1.1 und 1.2 entnommen werden. Die Anlagen 1.1 und 1.2 zeigen in Form einer synoptischen Gegenüberstellung jeweils im linken Feld die vorgetragene Stellungnahme der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und dazugehörig jeweils gegenüberstehend im rechten Feld die dazu von Bürgermeister erarbeitete Abwägung. Die Anlagen 1.1 und 1.2 sind Bestandteil der dieser Begründung.

16. Hinweise

16.1 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.

16.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

16.3 Altbergbau

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

17. Verfahrenshinweise

17.1 Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 16.10.2017 gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

17.2 Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 16.10.2017 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2017 gebeten worden, bis zum 22.12.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

17.3 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 31.01.2018 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 05.02.2018

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

17.4

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.06.2018 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 11.06.2018

Der Bürgermeister

Christian Pospischil



Stellungnahme	Abwägung
<p>Häuser in eine bauliche Umgebung einpassen, die von ein- maximal zweigeschossigen Einzelhäusern geprägt ist, zumal nahezu alle Häuser der weiteren Wohnbebauung jeweils nur über eine Wohnung, allenfalls zusätzlich eine Einliegerwohnung verfügen?</p> <p>Bedenklich erscheint uns auch, das die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, wie die bildliche Darstellung in der Westfalenpost zeigt, mitten in einer Kurve der Kehlbergstraße liegen soll und zudem dicht neben einer Straßeneinmündung.</p> <p>Hinweisen möchten wir auch darauf, daß in den sechziger Jahren, als das nunmehr uns gehörende Haus errichtet worden ist, der eingehaltene große Abstand von der Erschließungsstraße ausdrücklich von der Stadt Attendorn gefordert worden ist. Offensichtlich sollte dadurch verhindert werden, dass rückwärtig ein zweites Wohngebäude errichtet werden konnte.</p> <p>Bei der damaligen Bebauung wurde auf dringendes Abraten von Fachleuten davon abgesehen, das Haus zu unterkellern, weil auf dem Grundstück das</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt an der Erschließungsstraße Kehlberg um wenige Meter versetzt dort, wo heute auch eine Zufahrt auf das bebaute Grundstück anzutreffen ist. Die Tiefgarage dient nur den Bewohnern der Wohnungen der Wohngebäude. Die Tiefgarage erschließt beide Gebäude. Ihre Zufahrt liegt außerhalb von verkehrssicherheitstechnisch freizuhaltenen Sichtdreiecken. Die Sichtdreiecke sind Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Ihre Freihaltung wird auch durch die vertraglich zu regelnde Bepflanzung geregelt. Ausreichende Sichtbeziehungen auf vorfahrtsberechtigten Straßen und dortige Verkehrsteilnehmer (auch Fußgänger/Schüler) sind gewährleistet. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger/Schüler wird entlang der Straßen Oberer Kehlberg und Kehlberg in Höhe des Baugrundstückes des Plangebietes ein Gehweg angelegt.</p> <p>Der heute gewählte Abstand der beiden Wohngebäude zur erschließenden Straße Kehlberg berücksichtigt eine städtebaulich wirkende ausgeprägte Vorgartenzone und sich darin befindlich eine Tiefgaragenzufahrt. Der ehemalige Abstand des sich heute auf dem Baugrundstück befindlichen Gebäudes von ca. 17 m wird auf ca. 8,50 m bis 14,0 m reduziert, greift dabei aber Strukturen auf, wie sie in der Umgebungsbebauung, die an der Straße Oberer Kehlberg vereinzelt, an der Straße Kehlberg aber kaum vorhanden sind. Die bis zu 14 m große Vorgartensituation fügt das geplante Bauprojekt der Umgebungsbebauung angepasst in die baulichen Strukturen des Orts- und Straßenbildes ein.</p> <p>Durch das planende Büro ist eine Baugrunduntersuchung vorgenommen</p>



Stellungnahme	Abwägung
<p>Felsgestein bis dicht unter die Erdoberfläche reichte. Das ergibt sich aus den damaligen Bauakten. Als Herr [REDACTED] seinerzeit das Nachbargrundstück bebaut hat, hat auch er nur eine Teilunterkellerung vorgenommen, denn auch er mußte befürchten, daß sich auf seinem Grundstück ähnliche Felsansammlungen befanden. Ein solcher felsiger Untergrund muß zwangsläufig der Errichtung einer so großen Tiefgarage im Wege stehen, zumindest sie technisch erheblich erschweren und verteuern. Es bestehen deshalb erhebliche Zweifel, ob die Tiefgarage angesichts dieser Gegebenheiten so weit in den Erdboden eingelassen werden kann, wie dies offensichtlich geplant wird.</p> <p>Wie soll dann aber ernstlich angenommen werden können, dass zwei dreigeschossige Gebäude oberhalb einer Tiefgarage die Firsthöhe meines Nachbarhauses (dies ist nur eingeschossig und mit einer relativ geringen Dachneigung genehmigt worden ist) nicht überschreiten wird?</p> <p>Im Jahre 1964 ist zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer [REDACTED] und unseren Eltern bzw. Schwiegereltern unter Mitwirkung der Stadt Attendorn ein Einvernehmen darüber erzielt worden, daß die unser Grundstück entsorgende Kanalleitung über das Nachbargrundstück [REDACTED] verlaufen solle, weil in dem an unserem Grundstück unmittelbar vorbeiführenden Weg keine Kanalleitung vorhanden war.</p> <p>Die jetzigen Bauplanungen werden angesichts ihrer Größe und Ausdehnung diese Kanalleitung zwangsläufig berühren. Auf die damit verbundenen Konsequenzen möchte ich vorsorglich hinweisen. Ähnliches gilt auch für die Telefonanschlüsse.</p> <p>Sie werden deshalb sicherlich verstehen, daß das bauliche Geschehen auf dem Nachbargrundstück uns nicht unberührt lassen kann. Wir vertrauen darauf,</p>	<p>worden. Die vorgefundenen Bodenverhältnisse lassen die Errichtung einer Tiefgarage zu.</p> <p>Ausweislich eines Geländeschnittes mit Darstellung der geplanten Gebäude und des Gebäudes Oberer Kehlberg 4 (Gebäude des Einwenders) bleibt die neue Bebauung mit einer Höhe von 298,30 m üNNH um ca. 0,81 m unterhalb der Höhe des benachbarten Gebäudes Oberer Kehlberg 4, dessen Höhe nach Angaben der planenden Architekten 299,11 m üNNH beträgt.</p> <p>Die vom Einwender angesprochene Kanalleitung wird für das neue Bauprojekt nicht mehr benutzt. Die neuen Gebäude bekommen einen neuen Kanalanschluss in der Straße Kehlberg. Die auf dem Baugrundstück des Plangebietes verlaufende und vom Einwender genutzte Kanalleitung ist für den Fall, dass sie dem Neubauvorhaben im Wege ist, aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine private Kanalleitung handelt, in Eigeninitiative und auf eigene Kosten von den Beteiligten zu verlegen.</p> <p>Das Schreiben des Einwenders erreicht den Bürgermeister am 08.11.2017 und damit deutlich vor Beginn des Verfahrens der öffentlichen Auslegung des</p>



Stellungnahme	Abwägung
<p>daß Ihnen und dem Rat der Stadt Attendorn die Sorgen, die uns so bewegen müssen, nicht gleichgültig sein können.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Planentwurfes. Wesentliche Grundlage der im Schreiben enthaltenen Argumentation ist ein Zeitungsartikel der WP vom 20.10.2017. Eine fristbezogene Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf sowie in eine Begründung war zum Zeitpunkt der abgegebenen Stellungnahme noch nicht möglich.</p> <p>Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und wie dargelegt abgewogen.</p>



Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
LWL Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe In der Wüste 4 57462 Olpe	13.12.2017	2	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanke ich mich.</p> <p>Die Planung betrifft mit dem Kehlberg einen Bereich in dem sich laut der Stadtgeschichte von Attendorn von Brunabend/Pickert (S. 88) ein Richtplatz befunden haben soll und beim Bau des Weges nach Meinerzhagen in der ersten Hälfte des 19. Jhs. Skelettreste gefunden worden sein sollen. Weitere Informationen oder eine konkrete Verortung des Richtplatzes bzw. des Fundortes der Skelettreste liegen uns leider nicht vor.</p> <p>Falls bei den geplanten Bodeneingriffen <u>menschliche Knochen bzw. andere Auffälligkeiten auftreten</u>, bitten wir um umgehende Benachrichtigung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Im Auftrag</p>	<p>Sollten beim Abbruch des auf dem Baugrundstück befindlichen Wohnhauses oder im Zuge der Errichtung der Neubauten entsprechende Funde zutage treten, wird der LWL Archäologie für Westfalen umgehend benachrichtigt. Diesbezügliche allgemeine Hinweise sind in der Planurkunde des Bebauungsplanes wie auch in der Begründung bereits enthalten. Der Bauträger der Baumaßnahme ist über die genannte Verpflichtung bereits entsprechend informiert.</p>