

Satzungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Steinstraße“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
gemäß § 13 b BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2. Beschreibung des Plangebietes.....	3
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes.....	3
4. Rechtliche Grundlagen	3
5. Übergeordnete Planungen	4
6. Planungserfordernis.....	5
7. Planungsziel.....	6
8. Planungsinhalt.....	6
9. Ver- und Entsorgung.....	14
10. Klima- und Umweltschutz.....	14
11. Artenschutz.....	17
12. Orientierende Bodenuntersuchung	17
13. Auswirkungen der Planung	18
14. Flächenbilanz	18
15. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung	19
gem. § 1 Abs. 7 BauGB	19
16. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	20
17. Hinweise.....	20
18. Verfahrenshinweise	22

Anlagen

- 4.1 Orientierende Bodenuntersuchung, Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 17.03.2022
- 4.2 Denkmalwerterkundung, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Stand: 25.01.2022
- 4.3 Abwägung über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet im Ortsteil Mecklinghausen liegt südöstlich im Stadtgebiet der Hansestadt Attendorn und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Helden, Flur 24, mit den Flurstücken 138, 141 und 107 sowie Teilbereiche der Flurstücke 143 und 29 (namenloses Siepen). Die Plangebietsgröße beträgt ca. 9.320 m² und liegt südlich angrenzend an den Innenbereich des Ortsteils Mecklinghausen im Außenbereich. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den planungsrelevanten Teilbereich des Flurstückes 143 zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seit Anfang Januar 2022 geschaffen worden. Die Flurstücke 138, 141, 107 und 29 befinden sich in Privatbesitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche des Flurstückes 143 (Innenbereichssatzung Mecklinghausen),
- im Osten durch das angrenzende Flurstück 36 (Steinstraße) und das Flurstück 35 (namenloses Gewässer),
- im Süden durch die Flurstücke 28, 106 (Außenbereichssatzung Mecklinghausen),
- im Westen durch die L880 (Talstraße)

Topographisch fällt das Plangebiet von Süden nach Norden leicht um ca. 3 Meter auf einer Länge von 80 Meter ab und liegt im Mittel auf ca. 309 m üNNH.

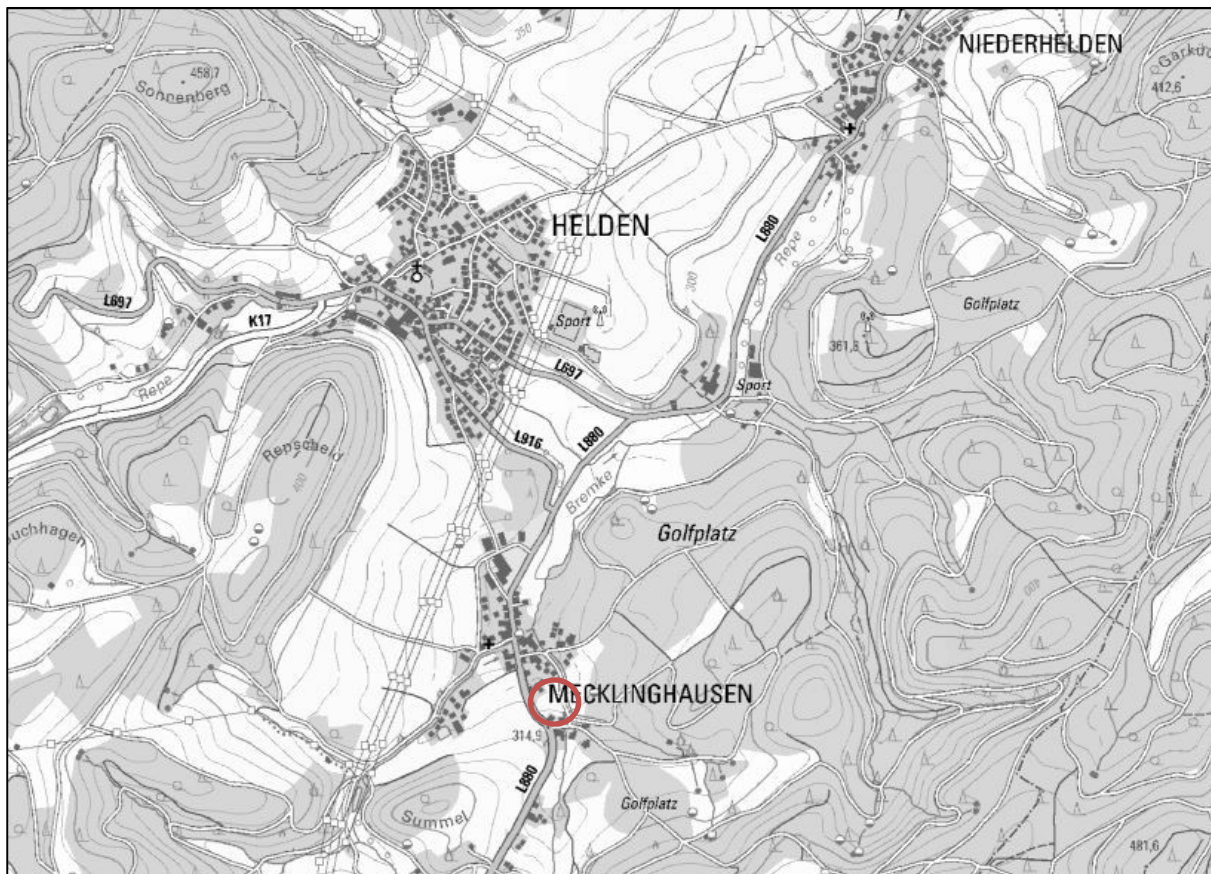


Abbildung 1: Lage Plangebiet im Stadtgebiet der Hansestadt Attendorn, rot= Plangebiet; maßstabslos, Quelle: www.tim-online.nrw.de

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt ein zusammenhängendes Areal zwischen den bestehenden Satzungsbe-
reichen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich) BauGB am südli-
chen Ortsteilrand von Mecklinghausen dar. Angebunden ist das Plangebiet im Osten durch die
Gemeindestraße „Steinstraße“ (Flurstück 38), welche das Plangebiet und die angrenzenden
Flächen für Landwirtschaft voneinander trennt.

Das Plangebiet selbst weist keine bestehenden Hauptgebäude auf. Auf den Flurstücken 138
und 107 ist jeweils eine Nebenanlage (Gartenhaus) vorhanden. Die Plangebietsfläche des
Flurstückes 143 wurde landwirtschaftlich als Mähwiese und Weidefläche genutzt. Im Süden
des Flurstückes 143 befindet sich eine Teichanlage. Die Flurstücke 138, 141 und 107 werden
als private Grünfläche genutzt und beinhalten Teilbereiche eines als Gewässer eingestuft
namenloses Siepen (Flurstück 29). Im nördlich angrenzenden Flurstück 139 geht das Gewäs-
ser mit der Gewässerkennziffer 27663846 aus seiner Verrohrung in das offene Gewässerbett
der Flurstücke 138 und 107 über. Die Flurstücke 138, 141 und 107 weisen einen vereinzelt
Gehölzbestand auf.

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen. Der Golf-
platz des Golfclubs Repetal Südsauerland e.V. liegt östlich in 100 Meter Entfernung zum Plan-
gebiet. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft ein weiteres namenloses Gewäs-
ser (Flurstück 35). Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Wohnhäuser. Der
Westen des Plangebietes wird durch die L880 im Bereich der „Talstraße“ begrenzt. Darüber
hinaus weist die überwiegend durch Wohnen geprägte Umgebung weitere Nutzungen wie
einen Hotelbetrieb mit Gastronomie, ein Seminarhaus und einen Dienstleister im Bereich Bü-
rotechnik auf.

4. Rechtliche Grundlagen

Der im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB qualifizierte Bebauungsplan Nr. 88 „Steinstraße“ wird auf
der Grundlage der folgend genannten Rechtsgrundlagen erstellt:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fas-
sung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.
I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der 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), in
der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhal-
tes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung

Den Anwendungsvorraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wird entsprochen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Die Hansestadt Attendorn stellt im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums dar. Der Planbereich wird mit einer ländlicheren Raumstruktur und als Gebiet zum Schutz von Wasser deklariert.

Regionalplan

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein in einer Neuaufstellung. Gemäß dem rechtsgültigen Bestandsplan und dem Entwurf vom November 2020 ist das Plangebiet als Freiraum, insbesondere als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, (wie die gesamte Ortschaft Mecklinghausen) dargestellt. Zum anderen wird das Plangebiet mit der Ausweisung „Grundwasser und Gewässerschutz“ gekennzeichnet. Das angestrebte Vorhaben widerspricht nicht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans und ist durch die geringe Flächengröße als kompatibel anzusehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, liegt nicht vor. Die Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung zu verstehen. In der Umgebung zum Planbereich ist eine klassische Mischnutzung der zwei Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe“, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, nicht gegeben und somit fügt sich das angestrebte Allgemeine Wohngebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit überwiegend Wohnnutzung ein. Das angestrebte Allgemeine Wohngebiet widerspricht nicht den Grundzügen des Flächennutzungsplanes und kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) entwickelt werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Flächen, die als Bau- oder Bodendenkmal ausgewiesen sind. Jedoch wird der Planbereich nach einer Voranfrage mit dem Schreiben vom 25.11.2021 von der Außenstelle Olpe, LWL-Archäologie für Westfalen, als siedlungsgünstiger Bereich eingestuft. Um das Vorhandensein möglicher Bodendenkmäler zu prüfen, wurde das Plangebiet mit der Unterstützung der Außenstelle Olpe, LWL-Archäologie für Westfalen, durch wenige Baggerschnitte untersucht (siehe Anlage 1). Die Denkmalwerterkundung kommt zu dem Ergebnis, dass keine archäologisch relevante Denkmalsubstanz betroffen ist und die Planfläche für die weitere Planung freigegeben wird. Demnach ist keine weitere planerische Rücksichtnahme erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines kartierten Überschwemmungsbereiches oder eines Hochwasserschutzgebietes.

Starkregenrisikomanagement

Gemäß der Risikobewertungskarte eines 100-jährigen Starkregenereignisses (Stand: Januar 2022) ist der Planbereich von einer Überflutungsausdehnung des angrenzenden Bachlaufes (Flurstück 35) im Bereich der Einfahrt und des Gewässerrandstreifens betroffen.

Sonstige übergeordnete Planungen oder zu berücksichtigende Fachplanungen bestehen nicht.

6. Planungserfordernis

Im Attendorner Ortsteil Mecklinghausen besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnnutzungen, die dem Grundstücksmarkt direkt zur Verfügung stehen. Das von städtischer Seite fortgeführten Baulückenkataster zeigt Baulücken des Typs A (sofort bebaubare Flächen), des Typs B (mittelfristig bebaubare Flächen aufgrund fehlender Erschließung o.ä.) und des Typs C (langfristig bebaubare Flächen, für deren Bebaubarkeit erst ein Verfahren zu einer in Baurecht begründenden Satzung durchgeführt werden muss) auf. Für den Ortsteil Mecklinghausen sind lediglich drei Baulücken des Typs A, die als sofort bebaubare Flächen kartiert sind, zu verzeichnen. Weitere Baulücken (Typ B-C) sind in Mecklinghausen derzeit nicht vorhanden. Die sofort bebaubaren Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich eine vermehrte Nachfrage für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Mecklinghausen verzeichnen. Die Nachfragesituation resultiert unter anderem aus der beliebten Lagegunst im Repetal.

Für das Planungserfordernis sind auch die im Repetal bereits entwickelten Flächen für Allgemeine Wohngebiete in Form des Bebauungsplanes im Ortsteil Helden Nr. 72 „Drinker-Schlaa“ und im Ortsteil Dünschede Nr. 78 „Heggenger Straße/Heidestraße“ zu betrachten.

Der 2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 72 „Drinker Schlaa“ im Ortsteil Helden staffelt sich in drei Bauabschnitte. Der Erste ist bereits vermarktet und bebaut. Die Flächen des zweiten Abschnittes stehen im Privateigentum. Der dritte Bauabschnitt mit 14 Bauplätzen soll frühestens ab 2027 vermarktet werden. Der 2012 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 78 „Heggenger Straße/Heidestraße“ im Ortsteil Dünschede staffelt sich in zwei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt ist bereits vollständig bebaut und der Zweite steht frühestens ab 2023 zur Verfügung und beinhaltet elf weitere Bauplätze. Bereits jetzt übersteigt die Nachfrage an Bauplätzen im Repetal für die zuvor genannten Baugebiete die tatsächliche Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze.

Es ergibt sich im Bereich des Repetals ein dringender Bedarf zur Bereitstellung von Bauplätzen für die Wohnnutzung. Das angestrebte Plangebiet in Mecklinghausen ist demnach eine Möglichkeit, der Nachfrage aus dem Ortsteil selbst und angrenzenden Bereichen nachzukommen und der Abwanderung von Bauwilligen entgegen zu wirken.

Um eine ausreichende Versorgung der Mecklinghauser, Attendorner und sonstigen Bevölkerung mit Wohnbauflächen sicherzustellen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

7. Planungsziel

Ziel ist es, dem bestehenden und zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf Rechnung zu tragen und dadurch die Deckung von Baugrundstücken, insbesondere für die im Repetal wohnende und an den Ort zu bindende Bevölkerung, zu gewährleisten. Darüber hinaus ist es Ziel, das Plangebiet in Mecklinghausen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anzuschließen und so einen Lückenschluss zwischen den Satzungsbereichen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereich der Ortschaft Mecklinghausen) und § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereich Bielsteiner Weg) hervorzurufen.

8. Planungsinhalt

Inhalt des etwa 9320 m² großen Bebauungsplangebiets Nr. 88 „Steinstraße“ in Attendorn-Mecklinghausen sind die im folgenden genannten Festsetzungen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Festsetzung

Festgesetzt werden **allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind gemäß **§ 4 Abs. 2 BauNVO**:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß **§ 4 Abs. 2 BauNVO**:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind **ausnahmsweise zulässig**

Ausnahmsweise können gemäß **§ 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden**:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß **§ 4 Abs. 3 BauNVO**:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

sind nicht zulässig.

Ziel

Ziel ist es, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbau land im Ortsteil Mecklinghausen gerecht zu werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und es bedarf für diese Nutzungen im Falle einer Bauantragsstellung eine Einzelfallprüfung. Deren Ansiedlung derartiger Nutzungen soll vorwiegend im zentralen Ort des Großraumes Repetal – in Helden - erfolgen. Diese Ortschaft ist im Siedlungsgefüge dafür vorgesehen, derartige zentrale Einrichtungen und Nutzungen aufzunehmen, um damit entfernt gelegene kleinere Ortschaften zu versorgen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig, da diese sich aus städtebaulicher

Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte allgemeine Wohngebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Darüber hinaus spielen Gründe des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens (bei gleichzeitig minimiert festgesetzten Straßenbreiten), des hohen Flächenverbrauchs (was dem Ziel, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, widerspricht) und Gründe des Immissionsschutzes gegen die Zulässigkeit. Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird auf den Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkt, da das Plangebiet kleinteiliges Beherbergungsgewerbe in Form von z. B. einer Ferienwohnung grundsätzlich ermöglicht, jedoch nur im Einzelfall in Abhängigkeit von Art und Größe über die Verträglichkeit entschieden werden kann.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

8.2.1 Festsetzung

Grundflächenzahl (gemäß § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO mit einer maximal zulässigen Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 von Hundert überschritten werden.

Ziel

Diese Festsetzung gewährleistet eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen und entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ I) begründet sich durch eine optimierte Grundstücksausnutzung. Beispielsweise ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen und Zuwegungen zu den Gebäuden ohne Überschreitung der GRZ I von 0,4 kaum sicherzustellen.

Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Bei der Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen die Angaben in maximaler Firsthöhe (FH) und maximaler Attikahöhe (AH für Flachfächer) in Meter. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe üNNH der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche in der Straßenachse. Der obere Bezugspunkt bildet die maximal zulässige Firsthöhe (FH) oder Attikahöhe (AH) und stellt die absolute Gebäudehöhe dar. Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00 Meter und eine maximalen Attikahöhen (AH für Flachdächer) von 7,00 Meter festgesetzt (siehe Skizze zur Höhenfestsetzung).

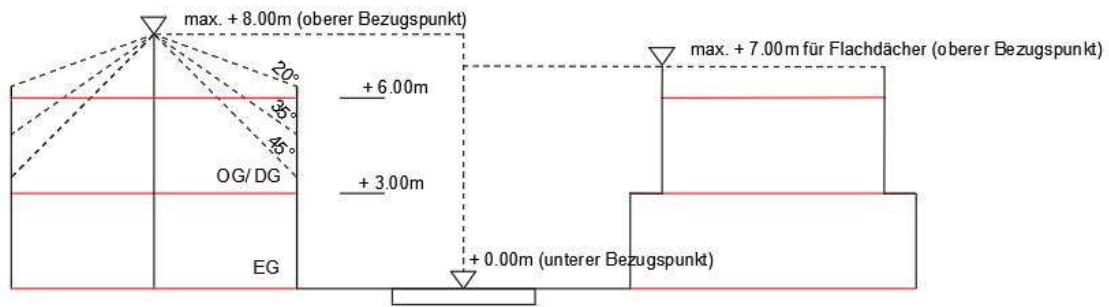
Skizze zu Höhenfestsetzung:

Abbildung 2: Skizze der maximal zulässigen Gebäudehöhen,
Quelle: Hansestadt Attendorn

Bei der Wohnbaufläche an der L880 „Talstraße“ stellt sich die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wie folgt dar:

Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 320,00 Meter üNN und die maximale Attikahöhe (AH) wird auf 319,00 Meter üNN festgesetzt.

Ziel

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Lagegünst zwischen den zwei angrenzenden Satzungsbereichen (Innenbereichssatzung Mecklinghausen und Außenbereichssatzung Bielsteiner Weg). Ziel ist es neben einer verbesserten Baufreiheit und einer möglich kompakten Bauweise für mehr Wohnraum zu sorgen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe sind auf Grund der geringen topografischen Unterschiede maximal zwei Vollgeschosse baulich möglich. Mit einem Souterrain-Wohnen ist nur mit einem hohen baulichen Aufwand zu rechnen. Das städtebauliche Bild entlang der neuen Erschließungsstraße wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe, den Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche („5-Meter-Regel“) und den Festsetzungen zum Pflanzstreifen A gewahrt. Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll eine homogene Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Hauptgebäude im Plangebiet entstehen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage für die Wohnbaufläche an der „Talstraße“ soll sich zum einen an der der Erschließungsstraße selbst mit einer Höhe von 312.50 Meter üNN und zum anderen an den o. g. maximal zulässigen Höhen entlang der neu geplanten Wohnstraße orientieren. Ziel ist es, die bestehenden Gebäudehöhen vorhandener Gebäude entlang der „Talstraße“ mit bis zu zwei Vollgeschossen fortzuführen und eine mögliche Verschattung der östlich geplanten Bauflächen gering zu halten.

8.3 Bauweise, Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksfläche**8.3.1 Festsetzung****Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusätzlich nicht überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzt.

Für die nicht überbaubaren Flächen wird eine sogenannte „5-Meter-Regelung“ festgesetzt. Diese besagt, dass neben Garagen und überdachten Stellplätzen auch Abstellschuppen/-räume, Anlagen der Außenwerbung sowie Firmen- und Praxisschilder mit einer Fläche > 1 m², Anlagen zur Haltung und Zucht von (Klein-)Tieren, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Lagerstellen von Brennholz und sonstige Lagerstätten, Pergolen, Saunen, selbstständige Terrassenüberdachungen, selbstständige Wintergärten, Verkaufswagen, Warenautomaten sowie Wertstoffbehälter außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5,00 Meter vom Rand der äußeren Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig sind. Unter „Wertstoffbehälter“ sind in diesem Zusammenhang insbesondere solche für Altglas und Altkleider zu verstehen. Unter „Abstellschuppen/-räume“ werden explizit auch überdachte und von Wänden umgebene Räumlichkeiten zum Abstellen von Zweirädern subsummiert.

Anzahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Es wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal drei Wohnungen pro Einzelhausbebauung bzw. maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Ziel

Ziel der Festsetzung der offenen Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist eine aufgelockerte Bebauung im Sinne der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Körnigkeit der Baukörper als Doppelhäuser widerspricht nicht der angrenzenden Bestandsbebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert den künftigen Gebäuden eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Gleichmaßen werden Teilbereiche des Plangebietes vor einer baulichen Inanspruchnahme (Versiegelung) geschützt.

Die Festsetzung der sogenannten „5-Meter-Regelung“ im Bebauungsplan Nr. 88 orientiert sich an einem Grundsatzbeschluss zum Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum Rand der äußeren Straßenverkehrsfläche der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.1996, welcher am 06.05.2015 um den Zusatz ergänzt wurde, dass auch Nebenanlagen (siehe Auflistung) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen sind, sobald ein Abstand von mindestens 5,00 m zum äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen unterschritten wird. Das städtebauliche Ziel der „5-Meter-Regelung“ besteht darin, eine visuelle Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes und die Vermeidung einer optischen „Tunnelwirkung“ entlang der Straßen zu gewährleisten.

Ziel der Begrenzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten ist es, das Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand zu gewährleisten. Die Beschränkung der Wohneinheiten hat zum einen nachbarschützende Gründe zum anderen soll ein übermäßiges Verkehrsaufkommen durch zu viele Wohneinheiten im Plangebiet verhindert werden.

8.4 Flächen für Verkehr

8.4.1 Festsetzung

Öffentliche Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen für öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt.

Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche für alle Nutzergruppen mit Breiten zwischen 6,10 Meter und 5,35 Meter angelegt. Die Wendeanlage entspricht den Abmaßen für Fahrzeuge bis 10,00 Meter Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

8.5 Grünflächen

8.5.1 Festsetzung

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient als Sicherung der bereits vorhandenen Nutzung als private Grünflächen/Gartenfläche.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche dient als öffentlicher Aufenthaltsort in Form eines „Pocketparks“ am Zufahrtsbereich und bildet den Eingangsbereich in das Allgemeine Wohngebiet.

Ziel

Ziel der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche ist der Erhalt der bereits bestehenden privaten Grünflächen mit dem als Gewässer eingestuften Siepen. Im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung „Gartenfläche“ sind bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen.

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist es, einen Eingangsbereich in das Plangebiet in Form einer öffentlich zugänglichen Grünfläche zu schaffen. Dort soll sich ein kleiner Aufenthaltsbereich (z. B. mit Sitzbank), der dem Wohngebiet zugeordnet, ist etablieren.

8.6 Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.6.1 Festsetzung

Im Plangebiet werden Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für den Bau- und Betrieb von Frischwasserleitungen zu belasten sind.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den zuständigen Versorgungsträger unterirdische Frischwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Ziel

Ziel ist es, durch Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, die Frischwasserversorgung im Plangebiet zu gewährleisten und an bestehende Leitungsverläufe im Norden und Süden des Plangebietes anzuschließen. Um die geplante Wohnbaufläche an der „Talstraße“ zu versorgen, ist die Belastung, Nutzungsbeschränkung und Inanspruchnahme privater Flächen zu Gunsten der Versorgung unvermeidbar.

8.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

8.7.1 Festsetzung

Es wird das Anpflanzen eines Einzelbaumes festgesetzt.

Ziel

Ziel ist es, durch die Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Grünbereich den Eingangsbereich zum Plangebiet zu markieren. Es soll Beitrag zur Herstellung eines öffentlich zugänglichen „Pocketparks“ an zentraler Stelle geleistet werden.

8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

8.8.1 Festsetzung

Pflanzstreifen A (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie wird auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete ein 3,00 Meter breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB mit entsprechenden Maßnahmen zur Bepflanzung und sonstiger zulässiger und nicht zulässiger Nutzung festgesetzt. Festgesetzt ist hier die Anpflanzung gemäß der Pflanzliste von heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern.

Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ab 3 Meter laufender Pflanzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ab 40 Meter laufender Pflanz-

fläche sind mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste Laubbaum und/oder Obstbaum zu pflanzen. Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist pro laufende 5 Meter Pflanzfläche ein Strauch aus der Pflanzliste zu pflanzen. Jede darüber hinaus entstehende Restfläche ist als 5 Meter Pflanzfläche anzurechnen. Ab 2 Sträuchern sind mindestens 2 verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu wählen. Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens ist für die Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen zulässig und zwar in einer Breite von insgesamt maximal 7,50 m auf Baugrundstücken mit einer Einzelhausbebauung und in einer Breite von insgesamt maximal 4,50 m je Doppelhaushälfte auf Baugrundstücken mit einer Doppelhausbebauung. Die Unterbrechung kann an beliebiger Stelle des Pflanzstreifens erfolgen. Die Anpflanzungen im Pflanzstreifen **A** sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen. Nebenanlagen in Form von Zäunen und Stützmauern sind in der mit **A** gekennzeichneten Fläche zulässig.

Hinweise zur Pflanzfläche **A**:

Die laufenden Meter Pflanzfläche bemessen sich abzüglich der notwendigen Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf den Baugrundstücken. Die Ausgestaltung der zulässigen Nebenanlagen (Zäune und Stützmauern) richtet sich nach den Vorgaben der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften.

Pflanzstreifen B (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Parallel zum Gewässerrandstreifen wird auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete ein 1,50 Meter breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB mit entsprechenden Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt. Festgesetzt ist hier die Anpflanzung gemäß der Pflanzliste Sträucher, die als Zierschnitt- und/oder Wildstrauchhecke auszuführen ist. Die Anpflanzungen im Pflanzstreifen **B** sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen.

Hinweis zur Pflanzfläche **B**:

Die laufenden Meter Pflanzfläche bemessen sich pro Grundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Folgende Laubbäume bzw. Sträucher aus der Pflanzauswahlliste sind als leicht giftig bzw. giftig einzustufen:

Pflanzauswahlliste Laubbaum

leicht giftig

- Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
- Rotbuche, *Fagus sylvatica*, *Fagus sylvatica* Dawyck
- Vogelkirsche, *Prunus avium*

giftig

- Elsbeere, *Sorbus torminalis*

Pflanzauswahlliste Strauch

leicht giftig

- Forsythia, *Forsythia intermedia*
- Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
- Gemeine Traubenkirsche, *Prunus padus*
- Hartriegel, *Cornus sanguinea*
- Schmetterlingsstrauch, *Buddleja davidii*

giftig

- Bauernjasmin, *Philadelphus coronarius*
- Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*

Ziel

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen **A**) erfüllen sowohl städtebauliche als auch ökologische Funktionen im Plangebiet. Städtebauliches Ziel ist eine von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus gesehen optisch wahrnehmbare Eingrünung der einzelnen Baugrundstücke. Es entsteht somit eine Pufferzone zwischen Straßenraum und den Baugrundstücken. Die Pflanzungen sollen außerdem zur Verbesserung des Kleinklimas entlang der Erschließungsstraße sorgen. Des Weiteren sollen innerhalb des Pflanzstreifens Lebensräume für verschiedene Tierarten geschaffen werden.

Das Anpflanzen einer Zierschnitt- und/oder Wildstrauchhecke (Pflanzstreifen **B**) dient neben der Funktion als optische Eingrünung ausgehend von der „Steinstraße“ auch als Lebensraum für viele Tierarten, die in Gewässernähe leben.

Herstellung von baulichen Anlagen oder sonstigen teilversiegelten oder versiegelten Flächen innerhalb der Pflanzflächen **A + B** widersprechen den Grundsätzen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sind somit unzulässig. Ausgenommen sind in Pflanzstreifen **A** Zäune und Stützmauern nach den Vorgaben der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften.

8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9.1 Festsetzung

Gewässerrandstreifen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein 3,00 Meter breiter Gewässerrandstreifen mit Maßnahmen zum Schutz des Gewässers festgesetzt. Dieser Bereich ist im Planungsgebiet der natürlichen Entwicklung („natürlichen Sukzession“) zu überlassen, sodass sich freiwachsende Hochstaudenfluren entwickeln können und das Aussamen ermöglicht wird.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens zu dessen Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind unzulässig:

- Die Errichtung von baulichen Anlagen wie z. B. Aufschüttungen und Nebenanlagen,
- Die (temporäre) Lagerung von Gartenabfällen,
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Die Beseitigung standortgerechter Pflanzen, soweit die Entfernung nicht für die Unterhaltung des Gewässers oder für die Entwicklung des Gewässerrandstreifens oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- Die Lagerung von Baumaterialien sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase.

Ziel

Ziel ist es das bereits bestehende Gehölzvorkommen, insbesondere die feuchten Hochstaudenfluren, im Gewässerrandstreifen mit seiner ökologischen Funktion zu erhalten. Es soll eine Pufferzone zu den bebaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes hergestellt werden. Die Gefahr von Stoffeinträgen in das angrenzende Gewässer soll vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung

Dieses Kapitel beschreibt die Konzeptionen zur technischen Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Trinkwasser, anfallende Abwässer) der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung. Das Plangebiet ist derzeit nicht hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Frischwasser sowie mit der Entsorgung von Abwasser erschlossen.

9.1 Versorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Wasserbeschaffungsverband Mecklinghausen (WBV Mecklinghausen) gesichert werden. Die bestehende Leitung der Frischwasserversorgung liegt derzeit inmitten des Plangebietes. Eine Verlegung des Leitungsbestandes ist für die Realisierung des Plangebietes unabdinglich. Durch Absprachen mit dem Wasserbeschaffungsverband Mecklinghausen und der Hansestadt Attendorn wurde bezüglich einer Verlegung der Bestandsleitung ein alternativer Leitungsverlauf erarbeitet, um die Versorgung des Plangebietes und der Bestandsgebäude zu sichern.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist mit 800 l/min (48m³/h) gegeben.

Strom

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG gesichert werden.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch eine fehlende Infrastruktur nicht möglich.

9.2 Entsorgung

Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll durch den neu anzulegenden Mischwasserkanal der Hansestadt Attendorn erfolgen.

Die Entsorgung der belasteten Niederschlagswässer von bebauten oder befestigten Flächen (auch gesammelt abfließende Niederschläge) z. B. von Straßenflächen und schwach belasteten Niederschlagswässer von Dachflächen muss aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus der orientierenden Bodenuntersuchung (geringe Durchlässigkeit des Bodens), der Festlegungen in der Wasserschutzzonenverordnung Repetal und des § 9 (Anschluss- und Benutzungszwang) der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Attendorn dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

10. Klima- und Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind zu berücksichtigen. Klimaschutz und Klimaanpassungen sollen gefördert und das Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch Maßnahmen die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie mit den Belangen des Umweltschutzes und den ergänzenden Vorschriften des Klimaschutzes im Bebauungsplan Nr. 88 „Steinstraße“ umgegangen wird.

Klimaschutzklausel zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGBa) Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge

Die unter Punkt a) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben betroffen. Es werden jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen hervorgerufen. Es wurden klimarelevante Festsetzungen getroffen um, die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Boden, Fläche und Wasser zu minimieren bzw. eine Beeinträchtigung grundlegend zu verhindern.

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

Die unter Punkt b) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 tangiert. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Die unter Punkt c) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die unter Punkt d) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die unter Punkt e) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben betroffen. Es wurden Festsetzungen zum Schutz von angrenzenden Gewässern und Gewässerrandbereichen getroffen. Zum Schutz der Wasserschutzzone II B Repetal gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Repetal.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien (Strahlungsenergie) durch das Anbringen von Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet auf den Dachflächen möglich. Die geothermische Ergiebigkeit über Erdwärmekollektoren ist durch die Standortabfrage des Geologischen Dienstes NRW als gering einzustufen.

g) Landschaftsplan

Die unter Punkt g) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Im Landschaftsplan Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ des Kreises Olpe ist das Plangebiet in seiner Festsetzungskarte als Gebiet ohne Festsetzungen ausgewiesen.

h) Erhaltung der Luftqualität in Gebieten, in denen festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die unter Punkt h) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Die festgesetzten Immissionsrichtwerte nach EG/EU-Recht werden durch das Planvorhaben nicht

tangiert. Dies gilt ebenso für die Regelungen im Bundesimmissionsschutzgesetz zur Luftreinhaltung.

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach a-d

Die unter Punkt i) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

j) Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nach a-d, i

Die unter Punkt j) aufgelisteten Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Steuerung der klimarelevanten Festsetzungen nach § 9 BauGB im Bebauungsplan Nr. 88 „Steinstraße“ in Attendorn-Mecklinghausen

Steuerung über das Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Bodenschutzklausel im § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Demnach ist für den Bebauungsplan Nr. 88 „Steinstraße“ die Grundflächenzahl auf 0,4 gemäß dem Baugebietstyp festgesetzt worden. Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit dem unter Punkt 6 erläuterten Planungserfordernis begründet. Die Möglichkeit der Innenentwicklung ist im Ortsteil Mecklinghausen nicht gegeben.

Steuerung über die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Eine unverträgliche Verschattung der einzelnen Baukörper soll durch die maximal zulässige Gebäudehöhe minimiert werden.

Steuerung über die Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise ermöglicht im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine kompakte und somit energieeffiziente Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass eine Stellung der baulichen Anlagen zugunsten einer optimalen Ausnutzung solarer Energiegewinnung möglich ist. Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere im Bereich der sogenannten „5-Meter-Regelung“, hat neben städtebaulichen Aspekten das Ziel, die Flächenversiegelung zu minimieren und ein Beitrag zu einem positiven Kleinklima im Plangebiet zu geben. Zusätzlich sollen in einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Regelungen getroffen werden, die geschotterte bzw. mit Split oder Kies bedeckte Flächen, sowie wasserundurchlässige Sperrschichten im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße gerichteten Außenwände des Hauptgebäudes, nicht zulassen.

Steuerung über Flächen für Bepflanzungen

Entlang der Wohnbaustraße wird ein drei Meter breiter Pflanzstreifen mit entsprechenden Pflanzvorschriften vorgesehen. Neben der Verbesserung des Kleinlimas im Straßenraum sollen Lebensräume für verschiedene heimische Tierarten geschaffen werden.

Steuerung über öffentliche Grünflächen mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Umwelt

Teilbereiche des Plangebietes befindet sich im schützenswerten Biotop mit der Kennung BK-4813-229 und der Bezeichnung „Bach südlich Mecklinghausen“. Dieses Biotop erstreckt sich im Osten über Teilbereiche des Flurstückes 143. Gemäß den Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe vom 29.11.2021 erstreckt sich der tatsächliche Biotopbereich lediglich im Bereich des angrenzenden Flurstückes 35 (Gewässer) sowie in der Gewässerabstandsfläche (3-Meter-Bereich) westlich des Gewässers. Das Biotop wird nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt. Der Bereich soll weiterhin der natürlichen Entwicklung und der ökologischen Funktion eines des Gewässerrandstreifens dienen.

Mit negativen Klima- und Umweltauswirkungen wird nicht gerechnet.

11. Artenschutz

Das Landesamt für Natur-, Umwelt-, und Verbraucherschutz in NRW (LANUV) bewertet Vorkommen von "planungsrelevanten" Arten in NRW in Form von Messtischblättern aus. Die Liste der planungsrelevanten Arten (Messtischblatt 4813, Quadrant 4 "Attendorn"), bezogen auf alle Lebensraumtypen, führt insgesamt 25 Vogelarten auf. Weitere Tierarten sind nicht betroffen.

Mit negativen Auswirkungen für planungsrelevante Arten wird nicht gerechnet, da für die Vogelarten durch das Planvorhaben keine Lebensraumstrukturen zerstört werden.

12. Orientierende Bodenuntersuchung

Das beauftragte hydrogeologische und baugrundtechnische Gutachten, erstellt durch das Büro Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieure mbH, Stand: 17.03.2022, gibt folgende bautechnischen Bewertungen und Empfehlungen für das Plangebiet ab:

a) Versickerungsfähigkeit der Böden

Aufgrund der Tallehme und des hoch anstehenden Grundwasserspiegels ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Während starker Niederschläge ist es zu erwarten, dass das Regenwasser primär in Rinnenstrukturen auf dem Oberboden zur Vorflut abläuft. Das Grundwasserniveau wird in Abhängigkeit zum Pegel des namenlosen Gewässers im Osten erwartet. Das Gewässer weißt die Funktion eines Vorfluters auf (Grundwasser strömt zum Bach hin).¹

b) Bautechnische Bewertung der Böden

Im Plangebiet ist der Baugrund aufgrund der mächtigen weichen Lehme in Kombination mit dem hoch anstehenden Grundwasserspiegel als ungünstig einzustufen. Es kann zu kostenintensive Spezialgründungen in Form von Bodenverbesserungen (z.B. Rüttelschotterstopfsäulen) kommen. Einzelfallbezogen kann der Bau einer verstärkten Bodenplatte auf einer Bodenersatzschicht notwendig werden. Maßnahmen gilt es baukörperbezogen zu ermitteln. Gründungen über duktile Gusspfähle oder Bohrpfähle sind aufgrund des tiefgründig verwitterten, verkarsteten Festgesteins nicht zu empfehlen.

¹

Vgl. Orientierende Bodenuntersuchungen B-Plan Attendorn-Mecklinghausen mit 10 Grundstücken, S. 19-20, Stand: 17.03.2022

Bei einer Unterkellerung ist der Lastfall c der DIN 4095 (drückendes Wasser oder Grundwasser) zu berücksichtigen.²

c) Bodenschutzrechtliche Bewertung

Verdachtsflächen auf anthropogene Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.³

13. Auswirkungen der Planung

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung Rechnung getragen. Mit der Art der baulichen Nutzung (WA) fügt sich das Plangebiet in die angrenzenden Bau- und Nutzungsstrukturen des Bestandes ein. Bei Durchführung der Planung findet im Bereich der vorgesehenen Straßen- und Wohnbauflächen eine Neuversiegelung statt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dazugehörigen Gestaltungsvorschriften ist der Versiegelungsgrad gemäß dem Gebietscharakter begrenzt. Zielsetzung ist hier der schonende Umgang mit Grund und Boden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude gegeben ist. Durch das Plangebiet sind geringfügige verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf eine geringfügige Verkehrszunahme auf der Steinstraße. Diese ist entsprechend für die Zunahme ausgelegt. Der Umgang mit Klima- und Umwelt- sowie Artenschutz ist den Punkten 10 und 11 zu entnehmen.

14. Flächenbilanz

Flächenverteilung Ist - Zustand	ca.- Angaben in m²
<u>Grünfläche/ Mähwiese (Teilbereiche Flurstück 143)</u>	<u>= ca. 6.948,70 m²</u>
<u>Private Grünflächen inkl. Gewässer</u> (Flurstücke 138, 141, 107 und 29)	<u>= ca. 2.372,20 m²</u>
<u>Gesamtes Plangebiet</u>	<u>= ca. 9320,90 m²</u>

Flächenverteilung Soll - Zustand	ca.- Angaben in m²
<u>Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO</u>	<u>= ca. 6.400,50 m²</u>
davon:	
▪ Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	= ca. 260,25 m ²
	= ca. 842,50 m ²

² Vgl. Orientierende Bodenuntersuchungen B-Plan Attendorn-Mecklinghausen mit 10 Grundstücken, S. 17-18, Stand: 17.03.2022

³ Vgl. Orientierende Bodenuntersuchungen B-Plan Attendorn-Mecklinghausen mit 10 Grundstücken, S. 18 Stand: 17.03.2022

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB	
<u>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</u>	<u>= ca. 793.00 m²</u>
<u>Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. 9 (1) Nr. 15 BauGB</u>	<u>= ca. 1.769,00 m²</u>
<u>Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. 9 (1) Nr. 15 BauGB</u> davons: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	<u>= ca. 538,40 m²</u> = ca. 200,80 m ²
<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB gesamt</u>	<u>= ca. 9320,90 m²</u>

15. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden vonseiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Die Abwägung der Stellungnahmen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind der Anlage 4.3 zur Begründung zu entnehmen. Folgenden inhaltlichen Änderungen werden in der Begründung und in der Planurkunde vorgenommen:

- a) Unter Hinweise „17.8 Bergbau“ in der Begründung und unter D. Hinweise, „8. Bergbau“ in der Planzeichnung wird der Hinweis zum verliehenen Bergwerksfeld „Mecklinghausen“ und dem erloschenen Bergwerksfeld „Sachtleben 2 – Erweiterung“ gemäß den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie und der letzten Eigentümerin der Sachtleben Bergbau und Verwaltungs-GmbH in NRW wie folgt übernommen:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Marmor verliehenen Bergwerksfeld „Mecklinghausen“ sowie über dem auf Schwespat, Antimon, Silber-, Gold-, Eisen-, Schwefel-, Zink-, Blei-, Kupfer-, Kobalt- und Nickelerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sachtleben 2 – Erweiterung“. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus vergangenen Abbautätigkeiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 und §111 BBergG sind somit nicht erforderlich. Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder illegaler Schwarzabbau kann grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden.

- b) Aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, wird der Hinweis unter „17.4 Bodendenkmäler“ in der Begründung und unter D. Hinweise, „4. Bodendenkmäler“ in der Planzeichnung wie folgt neu übernommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. 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 Nutzungsberechtigten 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).

16. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone II B der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellerbach, Rotschlah, St. Claas (Wasserschutzgebietsverordnung Repetal).

17. Hinweise

17.1 Baugruben

Beim Herrichten der Baugruben ist darauf zu achten, dass eine Böschungsneigung im weichen Tallem von 1:1,5 (34°) für die temporäre Standsicherheit bei einem Arbeitsraum von 80 cm eingehalten wird. Baugrubenböschungen über 5 m bedürfen eines rechnerischen Standsicherheitsnachweises. Je nach Baugrubentiefe wird eine Grundwasserhaltung notwendig.

17.2 Baugrund

Die in der Bodenuntersuchung, erstellt durch Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 17.03.2022), gemachten Angaben zu Kennwerten und Gründungsempfehlungen haben nur orientierenden Charakter. Belastbare Empfehlungen zu Gründungsvarianten, Aufbau von Bodenersatz und bodenmechanischen Kennwerten sind dem nicht zu entnehmen und sind gesondert zu ermitteln.

17.3 Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sind bei Veränderung des Bodens zu berücksichtigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

17.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. 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 Nutzungsberechtigten 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).

17.5 Geologie

Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Sollten beim weiteren bei den Bodeneingriffen Hohlräume im Gestein auftreten, die Fossilien führen könnten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das LWL-Museum für Naturkunde zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Dr. Christian Pott, 0251 5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org).

17.6 Kampfmittelfreiheit

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit Schreiben vom 13.12.2021 mit, dass keine Maßnahmen erforderlich seien, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliege. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

17.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 (1) BauO NRW 2018

Die Gestaltung der baulichen Anlagen richtet sich nach den Vorgaben der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 88 „Steinstraße“.

17.8 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Marmor verliehenen Bergwerksfeld „Mecklinghausen“ sowie über dem auf Schwerspat, Antimon, Silber-, Gold-, Eisen-, Schwefel-, Zink-, Blei-, Kupfer-, Kobalt- und Nickelerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sachtleben 2 – Erweiterung“. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus vergangenen Abbautätigkeiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §110 und §111 BBergG sind somit nicht erforderlich. Uraltbergbau aus der vorindustriellen Zeit oder illegaler Schwarzabbau kann grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden.

18. **Verfahrenshinweise**

18.1 Beschluss zur Aufstellung

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **02.05.2022** gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur des Bebauungsplanes Nr. 88 "Steinstraße" in Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

18.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **02.05.2022** 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 **07.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom **16.05.2022** bis einschließlich **20.06.2022** stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **11.06.2022** gebeten worden, bis zum **20.06.2022** ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 17.10.2022

Der Bürgermeister:

gez.
(Christian Pospischil)

18.3 Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **21.09.2022** gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und den Bebauungsplan Nr. 88 "Steinstraße" in Attendorn-Mecklinghausen gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 17.10.2022

Der Bürgermeister:

gez.
(Christian Pospischil)

18.4 Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **21.09.2022** überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 17.10.2022

Der Bürgermeister:

gez.
(Christian Pospischil)

18.5 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 88 "Steinstraße" in Attendorn-Mecklinghausen hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am **31.10.2022** Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 31.10.2022

Der Bürgermeister:

gez.
(Christian Pospischil)