

Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg “

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

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung des Plangebiets	2
2. Beschreibung des Plangebiets.....	2
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebiets	2
4. Rechtliche Grundlagen	3
5. Übergeordnete Planung	4
6. Änderungsanlass	4
7. Änderungsinhalt	5
8. Planungsziele	5
9. Natur und Landschaftsschutz	6
10. Artenschutz	8
11. Auswirkungen	8
12. Ver- und Entsorgung	8
13. Hinweise	8
14. Verfahrenshinweise.....	10

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung

1. Abgrenzung des Plangebiets

Das westlich der Attendorner Innenstadt liegende Plangebiet der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Kehlberg“ befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets und umfasst die oberhalb der Straße „Oberer Kehlberg“ liegenden Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 3, Flurstücke 253, 362, 364 (tlw.), 366, 367, 447 und 448 (tlw.).

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

2. Beschreibung des Plangebiets

Topographisch zeichnet sich das Plangebiet der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ durch eine leichte Hanglage aus, bei der das Gelände nach Nordwesten abfällt.

Das Plangebiet ist aktuell durch diverse Nutzungen gekennzeichnet: Im mittleren bis nördlichen Bereich der Fläche befindet sich die Dreifachturnhalle der St.-Ursula-Schulen mit den dazugehörigen Umkleiden und Sanitäranlagen. Dabei werden die Grundstücke, Gemarkung Attendorn, Flur 3, Flurstücke 253 und 367 jeweils teilweise genutzt. Im südlichen bis südöstlichen Bereich unterhalb der Sporthalle liegen die benötigten Stellplätze, welche sich auf den beiden Flurstücken 253 und 367 befinden und diese ebenfalls teilweise beanspruchen. Entlang der östlichen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze zieht sich ein Fußweg über die Flurstücke 362, 364 und 366, welcher sich allerdings vor allem im nördlichen Teil lediglich als ausgetretener Pfad darstellt. Der restliche und größte Teil des Plangebiets ist durch Grünflächen bedeckt. Diese variieren von einfacher Rasenfläche bis zu heckenartige Gehölzstrukturen und Bäume.

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebiets

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind planungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen und weisen dementsprechend eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07a „In der Stesse“ und ist in den dortigen Festsetzungen als Immissionsschutzanlagen (Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; gem. § 9 (1) Nr. 25 a) gekennzeichnet. Der nordwestlich angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet und stellt sich als landwirtschaftlich

genutzt Fläche dar. Die nördlichen und nordöstlichen Flächen außerhalb des Plangebietes gehören zu dem Schulkomplex der St.-Ursula-Schulen und werden durch einen Sportplatz, ein großes Unterrichtsgebäude sowie einigen Begrünungsmaßnahmen beansprucht. Südlich sowie südöstlich des Plangebiets schließt eine Wohnbebauung an, welche vornehmlich von Einfamilienhäusern dominiert wird und dem Innenbereich zuzurechnen ist.

4. Rechtliche Grundlagen

Die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung Nr. 36 „Kehlberg“ 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 Fassung
- 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 Planinhaltes (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 Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB wird entsprochen.

5. Übergeordnete Planung

Landschaftsplan

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ des Kreises Olpe stehen den Inhalten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ nicht entgegen. Für das Gebiet liegen keine Festsetzungen vor. In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet zur Pflege und Entwicklung der Ortsränder vorgesehen.

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 jeweils als Freiraum, insbesondere als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, dargestellt. Das angestrebte Vorhaben widerspricht nicht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans und ist durch die geringe Flächengröße als kompatibel anzusehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gekennzeichnet. Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, liegt nicht vor. Es bedarf daher keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

6. Änderungsanlass

Die bisher bestehende Gemeinschaftssporthalle soll nach Norden um eine weitere Halleneinheit und einen Flachdachanbau mit Kabinen, Sanitäranlagen und Stauraum jeweils mit identischer Höhe und Dachform erweitert werden. Nach Aussage des Schulträgers entspricht die Größe der heutigen Sporthalle nicht den durch den Schulbetrieb ausgelösten Bedarf. Auch eine starke außerschulische Nutzung macht die Erweiterung erforderlich. Die Bebauungsplanänderung wird dadurch erforderlich, dass keine geeigneten Erweiterungsflächen innerhalb des bisher bestehenden Geltungsbereiches des maßgeblichen Bebauungsplanes vorhanden sind.

7. Änderungsinhalt

Die Erweiterung der Gemeinschaftssporthalle um eine weitere Halleneinheit führt zu einer Ausweitung des bisherigen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und einer dementsprechenden Vergrößerung der bislang festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Neben der Hallenerweiterung wird auch der der Flachdachbau mit Kabinen, Sanitäranlagen und Stauraum mit identischer Höhe und Dachform erweitert. Die dafür notwendige Fläche wird durch das Grundstück der Gemarkung Attendorn, Flur 3, Flurstück 447, durch das Erzbistum Paderborn als Träger der St.-Ursula Realschulen und des St.-Ursula Gymnasiums zur Verfügung gestellt. Die bisher als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgelegten Bereiche rund um die bisher bestehende Sporthalle werden durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin für die Begrünung sorgen. Auf der in dem erweiterten Geltungsbereich liegenden Flächen wird neben der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB auch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die westlich des Bestandes liegenden Grünflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Um eine ökologisch wertvolle und fachgerechte Begrünung der Erweiterungsflächen sicherzustellen, wird die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 „Kehlberg“ mit einer entsprechenden Pflanzliste versehen. Die bisher bestehende Begrünung rund um die Gemeinschaftssporthalle wird als Ortsrandbegrünung sowie als Ausgleich angesehen und mit der Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches verschoben und neu angelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO wird von 0,4 auf 0,8 erhöht. Des Weiteren wurde eine Firsthöhe von 309 m über NHN statt der bisherigen maximalen Wandhöhe festgesetzt, sowie eine Anpassung des Verlaufs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ vorgenommen.

8. Planungsziele

Ziel ist es, dem gesteigerten schulischen Bedarf an Sportunterricht und den entsprechenden Räumlichkeiten Rechnung zu tragen. Des Weiteren soll auch die Möglichkeit für außerschulischen Sport durch die gesteigerte Anzahl an Halleneinheiten gesichert und eine höhere Flexibilität gewährleistet werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es also, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Hallenerweiterung und die dazu erforderliche Baugenehmigung zu erlangen.

9. Natur und Landschaftsschutz

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kehlberg“ verursacht eine weiter führende Versiegelung auf den bisherigen Flächen nördlich der Gemeinschaftssporthalle. Der geplante Anbau hat eine Größe von insgesamt 617,5 m². Insgesamt werden dabei circa 450 m² einer heutigen Grünfläche durch den Anbau versiegelt (circa 167 m² befinden sich noch in einer bisherigen Gemeinbedarfsfläche). Die Grünflächen, welche im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt waren, werden entlang der Erweiterung der Gemeinschaftssporthalle neu und mit der entsprechenden ökologischen Wertigkeit angelegt also Richtung Norden verschoben. Durch die so bewirkte Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird dabei die heute bestehende Grünfläche mit Anpflanzungsverpflichtung nicht nur verlagert, sondern auch dabei um circa 106 m² vergrößert. Dieser Zugewinn entschädigt aber nicht die neu versiegelte Fläche. Aus diesem Grund werden weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der notwendige Ausgleich beschränkt sich dabei alleine auf den Anbau. Alle weiteren Arten der Versiegelung in dem Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung wurden bereits im Zuge der vorangegangenen Bebauungsplanaufstellungen ausgeglichen und verursachen bei den aktuellen Planungen keinen weiteren Ausgleich Bedarf.

1. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW: Bestand

Numerische Bewertung der Biotoptypen	Flächengröße in m²	Ökologische Wertigkeit	Ökopunkte
Gehölzstreifen (BD3)*, Ufergehölze (BE) mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 70 % - geringes (ta2) – mittleres Baumholz (ta1), BHD > 14 - 49 cm	154 m ²	7	1078
Grünlandbrachen - Fettgrünlandbrache, artenarm	296 m ²	3	888
Summe:	450	-	1966

2. Numerische Bewertung für die Eingriffsregelung in NRW: Planung

Numerische Bewertung der Biotoptypen	Flächengröße in m²	Ökologische Wertigkeit	Ökopunkte
Gebäude (HN), Plätze (HT, HV), Verkehrswege (HD, V) - Gebäude, Mauerwerk, Ruinen	450	0	0

3. Defizitberechnung

Insgesamt müssen 1966 Ökopunkte für die Fläche ausgeglichen werden.

4. Ausgleich

Die Gegenüberstellung von ökologischer Ausgangssituation und der Situation nach Vollzug der Planung ergibt ein Defizit in Höhe von 1966 ökologischen Bewertungspunkten. Der Ausgleich für den 1966 Biotopwertpunkte großen Eingriff erfolgt durch die Anrechnung der Flächenüberhangsgröße, die durch die Neufestsetzung (Verlagerung) der nördlichen Ortsrandbepflanzung auf dem Flurstück 447 (siehe Ausführung zuvor), entsteht (106 m²). Hierdurch lässt sich gegenüber der heutigen Ausgangsbewertung durch das Anpflanzen von Sträuchern ein Biotopwertzugewinn von 2 Biotopwertpunkten pro m²: 212 BWP erreichen. Das Pflanzen von 7 Einzelbäumen (hochkronig) ergibt einen weiteren Zugewinn von 7(Stück) x (5m x 5m Kronendurchmesser) x 5 BWP = 875 BWP Zugewinn. Der Gesamtgewinn auf dem Flurstück 447 beträgt 212 + 875 = 1087 BWP. Bei einer bewerteten Ausgangslage von 1966 BWP wird das weiterhin noch verbliebene Defizit von 879 BWP ausgeglichen durch die Neuanpflanzung von großkronigen Einzelbäumen. Pro Baum lässt sich der zuvor genannte Biotopwertgewinn von 125 BWP/Baum erzielen. Um das Defizit von 875 BWP auszugleichen sind 7 Bäume zu pflanzen. Diese werden auf den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 3, Flurstücke 253 und 367 gepflanzt. Der Bauherr und Grundstückseigentümer verpflichtet sich, diese Maßnahme umzusetzen.

10. Artenschutz

Das Landesamtes 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 3 "Attendorf"), bezogen auf alle Lebensraumtypen, führt insgesamt 26 Vogelarten und eine Säugetierart auf. Weitere Tierarten sind nicht betroffen. Mit negativen Auswirkungen für planungsrelevante Arten wird nicht gerechnet, da sich das Plangebiet durch eine starke anthropogene Nutzung auszeichnet. Das Vorkommen von planungsrelevanten oder anderweitig geschützten Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu verzeichnen. Für die im Planungsgebiet vorkommenden Aller-Welts-Arten schließt sich ein Rückzugsraum großen Ausmaßes direkt an dem Plangebiet an.

11. Auswirkungen

Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen wird nicht gerechnet. Der Anbau an die Sporthalle dient nicht vorrangig dazu neue Nutzergruppen anzusprechen, sondern im Wesentlichen dazu, bisherige Nutzungen organisatorisch funktionaler zu strukturieren

12. Ver- und Entsorgung

Eine verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden und bereits durch existierende Kanal- und sonstige Leitungen gesichert.

13. Hinweise

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 der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

2. 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).

3. Baugrund

Der Untergrund des Plangebietes wird von verkarstungsfähigem Kalkstein gebildet, so dass typische Karsterscheinungen, z. B. Erdfälle, nicht ausgeschlossen werden können. Die vom Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld empfohlene objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse obliegt den späteren Bauherren.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Altbergbau

Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW 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.

14. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am gem. § 1(8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Kehlberg" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

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

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Kehlberg" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

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

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

5. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Kehlberg" hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil