

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“

Satzungsbegründung

gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“

Errichtung eines Bürogebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstücke 233 und 234 (tlw.)

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. Vorhaben und Planungsinhalt
10. Entwurfskomponenten
11. Natur- und Landschaftsschutz
12. Umweltbericht
13. FFH-Verträglichkeitsprüfung
14. Denkmalschutz
15. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
16. Immissionsschutz
17. Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
18. Hinweise
19. Verfahrenshinweise

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Der in den Jahren 2006 und 2007 in östliche Richtung bis zum Anschluss an die Südumgehung (Finnentropfer Straße / L 539) vollzogene Durchbau der Straße Am Zollstock hat in der Folge der damit bewirkten Verlagerung eines dort ehemals ansässigen Altmetall verarbeitenden Betriebes im Bereich östlich des Bahnhofes auf Flächen südlich dieser Gemeindestraße ein stadtauswärts gerichtetes bandartiges Gewerbegebiet entstehen lassen. Neben zwei Autohandelsbetrieben und einem Finanzdienstleistungsunternehmen unterhält die interdisziplinäre Kreativagentur „Des Wahnsinns Fette Beute“ (im Folgenden DWFB) am Standort Am Zollstock 11 ein Bürogebäude.

1999 als Werbeagentur gegründet und 2012 aus der Kreativagentur WIRKSTOFFGRUPPE hervorgegangen offeriert DWFB hier das gesamte Spektrum der Markenkommunikation. In der Schnittmenge von Strategieberatung und Kreativagentur bietet die Agentur dabei den Kunden Kreativität als strategisches Instrument für Wachstum und Zukunftssicherung.

Das Unternehmen beabsichtigt die räumliche Erweiterung ihrer heute genutzten Büroflächen. Notwendig wird die konzeptionelle Neuausrichtung nicht zuletzt durch eine geplante strategische Zusammenlegung der beiden bislang betriebenen Standorte Attendorn und Dortmund am Hauptsitz der Kommunikationsagentur im industriell geprägten sauerländischen Attendorn.

Zur Büroflächenerweiterung ist die Errichtung eines neuen Gebäudes geplant. Der Standort auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstücke 233 und 234 (tlw.) liegt mit seiner postalischen Adresse Am Zollstock 3 nur ca. 150 m vom bislang betriebenen Standort Am Zollstock 11 entfernt. Ungeachtet dessen liegt die für die Errichtung eines neuen zentralen Bürogebäudes vorgesehene Fläche außerhalb einer Baufläche eines Bebauungsplanes und aufgrund ihrer stadtauswärts gerichteten Lage auch außerhalb eines umgebenden Bauungszusammenhanges, was ihr das planungsrechtliche Prädikat einer derzeit unbebaubaren Außenbereichsfläche verleiht und ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB bewirkt. Um eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung zu steuern und eine stadtgestalterische Ordnung von baulichen Aktivitäten zu lenken, wird der hier begründete Bebauungsplan aufgestellt. Da sowohl der Vorhabenträger - die Hesse Kalverkämper GbR Vermietungen - als auch das Vorhaben - das Bürogebäude der Kommunikationsagentur DWFB - bekannt sind, wird das Planungsinstrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Er erhält analog seines Vorhabens und seiner postalischen Adresse die Bezeichnung „Bürogebäude Am Zollstock 3“ und die fortlaufende Nummerierung 27.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Die sich aus dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 233 (groß: 516 m²) und einem Teil des Grundstückes Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 234 (hier groß: 947 m²) zusammensetzende Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ ist 1.463 m² groß und grenzt südlich an die Gemeindestraße (Ortsverbindungsstraße) Am Zollstock und nördlich an die Bahnlinie Finnentrop-Olpe an. Westlich befindet sich das bebaute Grundstück Am Zollstock 5, dessen Stellplatzfläche eine gemeinsame Grenze mit dem Plangebiet bildet. Östlich folgt dem räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine schmale unbebaute und unbebaubare, aber auch unbewachsene, gleichwohl aber sanierte Brachfläche. Wie abgegrenzt liegt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ südöstlich der Attendorner Innenstadt. Ihre Entfernung zum Mittelpunkt der Innenstadt beträgt ca. 700 m. In nur ca. 250 m Entfernung befindet sich auch an der Straße Am Zollstock der Bahnhof Attendorn. Nordwestlich und nur ca. 150 m Luftlinie entfernt hat 2004 das Allee-Center mit seinen Verbrauchermärkten eröffnet. Der Eingang des bundesweit bekannten Naturdenkmales der Attendorner Tropfsteinhöhle („Atta-Höhle“) liegt ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes. Der südlich direkt angrenzenden Bahnlinie folgt danach unmittelbar die Landesstraße 539 (L 539) und danach ein Gewässer (Bigge).

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes ist Teil des ehemaligen Sanierungsgebietes „Innenstadt-Ost“. Die nach der Aufgabe eines dort vormals ansässigen Industrieunternehmens notwendige Sanierung der Flächen und Böden hat im Zusammenwirken mit der Verlagerung eines Altmetall verarbeitenden Betriebes die Voraussetzungen zum Weiterbaus der Straße Am Zollstock geschaffen und die Flächen der bandartigen straßenbegleitenden Gewerbeansiedlungen entstehen lassen. Diese Ausgangslage verschafft der Fläche des Plangebietes ihre heutige Besonderheit. Als ehemalige Sanierungsfläche stellt sich heute eine Brachfläche mit geschottertem Boden und ohne jeglichen Bewuchs dar. Der hohe Verdichtungsgrad der Schotterfläche und die vorübergehende Nutzung als Bus- und LKW-Parkplatz (ausgewiesener, aber ansonsten nicht gestalteter oder ausgestatteter Wohnmobilstellplatz) haben nach der Sanierung der Fläche auf der dabei aufgebrachten Schotteroberfläche selbst in den Randzonen im Übergang zum nördlich gelegenen Gehweg oder zur südlich vorhandenen Bahnfläche keinerlei sichtbaren Bewuchs entstehen lassen.

Allerdings befindet sich auf der gesamten Länge der südlichen Grenze zur angrenzenden Fläche der Deutschen Bahn AG eine unterschiedlich, aber bis zu 1,50 m hohe Gabionenwand, die die Fläche des Plangebietes gegenüber der tiefer gelegenen Fläche der Bahnanlagen abgrenzt. Auch diese Gabionenwand oder deren Randbereiche sind unbewachsen.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von 106,72 m in West-Ost-Richtung sowie eine unterschiedliche Tiefe von 17,75 m im Bereich der westlichen Grenze und nur noch 8,25 m im Verlauf der östlichen Grenze. Es ist damit 1.463 m² groß.

Die Topographie stellt sich als nahezu ebene Fläche mit Höhen üNN von 254,40 m bis 255,18 m dar.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine stadtauswärts gerichtete Innenstadterweiterung dar. Folglich finden sich in der Umgebung Nutzungen wie sie für städtische Randbereiche typisch sind. Nördlich befindet sich getrennt durch einen Kunststoff verarbeitenden Betrieb (Anton Tielke GmbH, Am Zollstock 6) das Allee-Center mit einem Lebensmittel-SB-Markt, einem weiteren großen Lebensmittel-Discounter, einem Elektrofachmarkt sowie weiteren kleineren Einzelhandelsgeschäften (zzgl. großräumigem Parkplatz). Nordöstlich entsteht derzeit das mehrgeschossige Hanse-Hotel Attendorn mit 99 Betten und darin enthaltener Gastronomie. Ebenfalls nordöstlich befindet sich ein weiterer Großparkplatz, der der danach folgenden Attendorner Tropfsteinhöhle, einem Naturdenkmal mit hohem Besucheraufkommen in ca. 200 m Entfernung, zugeordnet ist.

Südlich folgt dem Plangebiet die Trasse Finnentrop - Olpe der Deutschen Bahn (DB AG), der wiederum die Landesstraße 539 und danach die Bigge folgt. Südlich der Bigge befinden sich mehrere Industrieunternehmen, ein Handwerkermarkt, eine Tankstelle, aber auch weitere Wohnbebauung. Westlich ist die Umgebung zunächst durch kleinere Gewerbebetriebe (Autohandel mit Werkstatt), aber auch durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet. Markant stellt sich der Bahnhof in nur ca. 250 m Entfernung dar. Dieser zentralen Verkehrseinrichtung mit angegliedertem Busbahnhof folgt unmittelbar die Attendorner Innenstadt mit ihrem typischen Besatz an Infrastruktur- und sonstigen Einrichtungen.

Östlich folgt dem Plangebiet allerdings zunächst nur unbebaute Fläche, die sich zunächst als die schon genannte sanierte Brache, später aber in einer Entfernung von ca. 100 m auch als bewaldete und mit Büschen bestandene Fläche darstellt.

5. Rechtliche Grundlagen

Der Eigentümer der beiden einzigen im Plangebiet gelegenen Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstücke 233 und 234 (tlw.) ist identisch mit dem Vorhabenträger. Nach § 12 (2) BauGB hat der Ausschuss für Planung und Umwelt in seiner Sitzung am 03.09.2012

über die Einleitung des vom Vorhabenträger beantragten Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Prüfung des vorgelegten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden und die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ beschlossen.

Der Vorhabenträger ist anschließend über den voraussichtlichen Umfang und Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB unterrichtet worden. Die Fläche des Plangebietes ist Teil eines ehemaligen industriell genutzten Bereiches, dessen Böden im Vorfeld einer umfangreichen Neubesiedlung (siehe Punkt 4, hier insbesondere das Allee-Center, ein Hotel, Autohandelsbetriebe, Finanzdienstleister, aber auch Straße Am Zollstock) umfangreich saniert wurden. Alle Neuansiedlungsmaßnahmen dienten bislang der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit letztendlich auch der Nach- und der Innenverdichtung. Gleiches gilt auch für die baulichen Maßnahmen des hier begründeten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“, also für das Vorhaben eines Bürogebäudes. Der genannte Bauleitplan wird deshalb in Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Da das Verfahren zur Aufstellung des genannten Bauleitplanes in Anwendung des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt wird, ist nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB unter Verweis auf § 13 (3) Satz 1 von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abzusehen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ dient nach dem Abriss von Industriegebäuden und der anschließenden Flächen- und Bodensanierung (siehe Punkt 3 dieser Begründung) der Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 12 (1) Satz 1 BauGB) der Nachverdichtung (§ 12 (1) Satz 1 BauGB) und vor dem Hintergrund einer bereits eingeleiteten städtebaulichen Aufwertung des östlichen Innenstadtbereichs (siehe Punkt 4 dieser Begründung) Maßnahmen der Innenentwicklung der Attendorner Innenstadt (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

In ihm wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, da die gesamte Plangebietsfläche nur 1.463 m² beträgt (§ 12 (1) Satz 1 BauGB). Der genannte und hier begründete vorhabenbezogene Bebauungsplan steht auch nicht im Zusammenhang mit zeitgleich aufzustellenden anderen Bebauungsplänen, so dass sich auch deshalb keine Grundfläche von mehr als 20.000 m² ergibt (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach anderen Landesgesetzen des Landes NRW unterliegen, da als Art der baulichen Nutzung lediglich eine wohnverträgliche Büronutzung zugelassen wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes = Fauna-Flora-Habitat Richtlinie 92/43 EWG = FFH-Richtlinie zusätzlich der Vogelschutzrichtlinie 79/409 EWG“) bestehen nicht (nähere Ausführungen sind dazu Punkt 13 „FFH-Verträglichkeitsprüfung“ dieser Begründung zu entnehmen).

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB wird in Anwendung des § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet und stattdessen eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ dient als Investitionsgrundlage zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13 a (2) Nr. 3 BauGB), da an dieser Stelle eine Bürofläche neu geschaffen wird und dort Arbeitsplätze angeboten werden. Damit dient der genannte Bauleitplan auch der Versorgung der Bevölkerung (§ 13 a (2) Nr. 3 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ überplant für den Bereich seines Geltungsbereiches einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 A „Am Zollstock“, der damit auf einer deckungsgleichen Fläche seine Rechtswirkung verliert.

Der Vorhabenträger ist aufgrund seiner Qualifikation und einer nachgewiesenen und überprüften Bonität bereit und in der Lage, das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verwirklichen (§ 12 (1) Satz 1 BauGB). Er hat sich vertraglich verpflichtet, das Vorhaben im Sinne des Billigungs- und Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 03.09.2012 zu verwirklichen und die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten zu tragen (Durchführungsvertrag - § 12 (1) Satz 1 BauGB).

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ wurden auf der Grundlage der bzw. des ...

§ 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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW S. 474),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. I S. 1509)

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 22.12.2011 (GV NRW S. 729),

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 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),

Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S. 274),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),

... erarbeitet.

Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ weiter ein die verkehrliche und technische Erschließung darstellender Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil der Satzung über den genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst lediglich die Grundstücke, auf denen das Vorhaben in Form des geplanten Bürogebäudes errichtet werden soll (Flurstücke 233 und 234 (tlw.) der Flur 16 in der Gemarkung Attendorn).

6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) ist die Fläche des Plangebietes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ist demzufolge auszugehen.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorf - Heggen - Helden" ist die Fläche des Plangebietes als "Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes" gekennzeichnet. Festsetzungen, die bindende Wirkungen auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ oder den Grundstückseigentümer haben, trifft der genannte Landschaftsplan folglich nicht. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorf - Heggen - Helden" ist das Plangebiet ebenfalls als "Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes" gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Naturdenkmals Atta-Höhle im Regierungsbezirk Arnsberg“ vom 14.06.2002 erfasst das Plangebiet nicht. Von dem in der ordnungsbehördlichen Verordnung festgesetzten Naturdenkmal nach § 22 Landschaftsgesetz NRW ist das Plangebiet allerdings nur ca. 200 m entfernt, was eine Überprüfung im Sinne des § 3 (2) der Verordnung erforderlich macht. Näheres dazu ist Punkt 13 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorf ist die Fläche des Plangebietes seit dessen Wirksamwerden am 09.09.2008 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gleiches gilt für umgebende weit reichende Flächen, die ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Eine diesbezügliche Unverträglichkeit liegt also nicht vor. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der eine Bürobebauung für zulässig erklärende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ als verbindlicher Bauleitplan folglich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

Die Baufläche des Plangebietes ist darüber hinaus Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorf-Stadt.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches mit einer zentrenrelevanten Sortimentsliste umfasst nur den zur Versorgung der Bevölkerung bestimmten Innenstadtbereich und damit nicht die Fläche des Plangebietes. In der gewerblichen Büroeinheit des Vorhabens des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in Anwendung des zentralen Versorgungsbereiches keine Waren angeboten, die die Zentrumsfunktion der Innenstadt infrage stellen.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ ist nicht Bestandteil der Satzung über die Gestaltung der Altstadt von Attendorf (Gestaltungssatzung Altstadt) vom 10.07.1997 in der Nachtragsfassung vom 23.11.2005.

Anzuwenden ist die Satzung vom 27.02.1974 über das „Sanierungsgebiet Stadtkern“ (Sanierungssatzung). Mit den Zielen dieser Sanierungssatzung steht das Bauvorhaben des hier begründeten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein.

7. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich gleichermaßen aus rechtlichen und aus stadtgestalterischen Erwägungen.

Die Fläche des Plangebietes liegt größtenteils (östlicher Teil) im planungsrechtlichen Außenbereich, teils (westlicher, kleinerer Teil) aber auch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 A „Am Zollstock“, dort aber nicht innerhalb einer Baufläche mit entsprechend festgesetzter Art der baulichen Nutzung. Insoweit ist zur Erlangung einer Baugenehmigung die Schaffung eines (neuen) Baurechtes erforderlich.

Der dazu erarbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ steuert im Sinne des § 1 (3) BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Diese städtebauliche Entwicklung ist durch die Sanierung weit reichender umgebender Fläche, die nach der Umsiedlung einer ehemals auf den umgebenden Flächen ansässigen industriell tätigen Firma erforderlich war und durchgeführt wurde, eingeleitet worden. Sie zeigt sich heute im Vorhandensein moderner und entlang der Straße Am Zollstock kleinteiliger und

dabei im Wesentlichen gewerblich genutzter Gebäude, die hier eine der bedeutendsten Einfallstraßen (Ortsverbindungsstraße) nach Attendorn hinein flankieren. Um diese nach dem Weiterbau der Straße Am Zollstock in den Jahren 2006/2007 eingeleitete städtebauliche Entwicklung konsequent fortzusetzen, ist an einer Stelle, die aufgrund ihrer Lage quasi ein Eingangstor in die Attendorner Innenstadt markiert, die Aufrechterhaltung einer bereits vollzogenen städtebaulichen Ordnung erforderlich. Diese zeigt sich in einer aufgelockerten Bauweise mit in Richtung des Straßenraumes vorgelagerten straßenbegleitenden hochkronigen Bäumen und einer Platzierung von begrünten Stellplätzen zwischen den Gebäuden. Angesichts eines in nur geringer Entfernung derzeit entstehenden mehrgeschossigen Hotels moderner Bauart mit überwiegender Glasfassade ist es im Sinne des Erfordernisgebotes des § 1 (3) BauGB erforderlich, im Eingangsbereich zur Innenstadt ein städtebauliches Umfeld zu kreieren, das geeignet ist, eine besucherfreundliche „Visitenkarte“ der Hansestadt Attendorn zu repräsentieren. Das vom Vorhabenträger konzipierte moderne und transparente Gebäude ist dazu geeignet. Um es zu sichern und um ihm dabei gleichzeitig eine planungsrechtliche Grundlage zu bieten, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ aufgestellt.

8. Planungsziel

Vorrangig dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ der Erlangung eines Baurechtes für das ein Bürogebäude darstellende Vorhaben. Aufgrund der inhaltlichen Ausgestaltung und der Vorhabenbezogenheit stellen sich die Ziele des Bauleitplanes weitergehend gleichbedeutend mit den Zielen des Vorhabens dar.

Angestrebt wird eine stadtgestalterische Aufwertung eines seit seiner umfangreichen Bodensanierung brachliegenden Bereiches, dessen umgebende Areale gleichermaßen saniert und mittlerweile im Sinne einer Neubesiedlung der östlichen Innenstadt umfangreich neu bebaut worden sind. Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt diese Neubautätigkeit fort und ergänzt damit auch eine straßenbegleitende Bebauung, die entlang der Straße Am Zollstock erst dort ein räumliches Ende finden wird, wo in Höhe der Einmündung der Finnentroper Straße und der Straße Am Zollstock in die Südumgehung (L 539) der Übergang des besiedelten Raumes in den bewaldeten Außenbereich markiert wird. Insofern schließt das geplante Vorhaben eine bislang ungestaltete Baulücke und trägt damit zur Innenverdichtung und zur Wiedernutzung brachgefallener Flächen bei. Diese Maßnahmen sollen in der Addition mit bereits in der nahen Umgebung vollzogenen Umgestaltungen des Stadtraumes die Attraktivität der Gesamtstadt steigern, im hier betroffenen östlichen Innenstadtrandbereich aber auch die Bedeutung des in Richtung der Nachbargemeinde gerichteten Eingangsbereiches betonen, was durch die auffallende moderne Architektur auch im Hinblick auf den nahe gelegenen Freizeitbereich der touristisch viel besuchten Atta-Höhle auch gelingt. Im Zusammenwirken mit der als Einfallstraße wirkenden Ortsverbindungsstraße Am Zollstock ist mit der Ansiedlung des Vorhabens die Schaffung einer städtebaulichen Verbindungsachse zur Innenstadt im Sinne eines Trittsteinkonzeptes geplant. Die einzelnen Bausteine - die an der Straße Am Zollstock vorhandenen und durchweg modern gestalteten Gebäude - wirken dabei als bauliche Verbindungsglieder zum Bahnhof, zum dortigen Busbahnhof und weiterführend letztendlich zur Innenstadt. Insofern ist mit dem Vorhaben ein weiterer Baustein geplant und beabsichtigt.

Neben stadtgestalterischen Aspekten verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber auch das Ziel, Arbeitsplätze, die am bisherigen Standort der Kommunikationsagentur bereits vorhanden sind, zu erhalten und zu sichern bzw. in ihrer Anzahl zu erhöhen, womit letztendlich auch eine Standortsicherung für die Agentur ausgesprochen und beabsichtigt wird.

9. Vorhaben und Planungsinhalt

Gemäß § 12 (1) BauGB ist ein konkretes Vorhaben Bestandteil und Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ stellt ein Bürogebäude der interdisziplinären Kommunikationsagentur DWFB dar. Vorhabenträger ist die Hesse Kalverkämper GbR Vermietungen mit Sitz am bisherigen Standort des Unternehmens Am Zollstock 11, 57439 Attendorn.

Das Gebäude hat eine Ausdehnung von 33,07 m Länge x 10,54 m (Tiefe an der östlichen Seite) bzw. aufgrund eines einzigen Versprunges auf der straßenzugewandten Seite 9,58 m (Tiefe an der westlichen Seite). Der damit rechteckige Grundriss hat eine Größe von 331,15 m² Grundfläche. Das III-geschossige Gebäude hat keine Unterkellerung, sondern ruht - um ihm ein schwebendes und damit leichtes Erscheinungsbild zu verleihen - auf nach innen versetzten Sockeln. Seinen Abschluss findet das in der Summe 10,90 m hohe Gebäude in einem (begrüntem) Flachdach. Die Anmutung als „Stadt-Regel“ wird durch einen hohen symmetrisch gestalteten Anteil an Glasflächen an allen Fassaden, insbesondere aber an der straßenzugewandten Nordfassade und der Südfassade, erreicht.

Das Highlight stellt die großzügig mit Bäumen bepflanzte Dachterrasse im 2. Obergeschoss dar. Das Erscheinungsbild des andersartigen Bürogebäudes ist insgesamt durch eine zurückhaltende Eleganz und eine leichte Farbwahl, feinsinnige Proportionen und eine zurückhaltende Schlichtheit geprägt.

Das Gebäude hat über alle Geschosse gerechnet eine 637,71 m² große Geschossfläche und weist einen Bruttorauminhalt von 2.996,55 m³ auf. Es handelt sich um ein Gebäude mittlerer Höhe.

Das Gebäude beherbergt auf seinen drei Ebenen u. a. die Tätigkeitsbereiche Fotografie, Produktdesign, Werbung, Online-Marketing, Kampagne, Strategie, Live-Kommunikation und eine Bibliothek. Das begrünte Foyer mit offenem Treppenhaus im Erdgeschoss leitet dabei den Kunden zum Workshop in den Konferenzbereich mit Lounge und Catering-Küche und damit in die oberen Geschosse.

Dem so skizzierten Vorhaben sind auf dem 1.463 m² großen Grundstück insgesamt 28 Stellplätze zugeordnet. An der westlichen Gebäudeseite ist ein mit einer Hecke eingefasster Müllabstellplatz angeordnet.

Um das so geplante Vorhaben zu realisieren, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ aufgestellt. Er hat folglich die folgenden Inhalte:

9.1 Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anwendung des § 12 (3) Satz 2 BauGB abweichend von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und den aufgrund des § 9 a BauGB erlassenen Verordnungen festgesetzt.

9.1.1 Inhalt

Festgesetzt wird die Zulässigkeit eines Bürogebäudes. Alle übrigen Nutzungen sind unzulässig.

9.1.2 Größe

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die gesamte Größe des Plangebietes. Sie beträgt 1.463 m².

9.1.3 Ziel

Ziel dieser beschränkenden Festsetzung ist die Integration des Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung und die Vermeidung von Nutzungen, die ein im Hinblick auf das nahe gelegene Hotel und die nur ca. 200 m entfernt gelegene Atta-Höhle (Naturdenkmal) unverträgliches Emissionsverhalten aufweisen.

9.2 Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anwendung des BauGB und der BauNVO festgesetzt.

9.2.1 Inhalt

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ und eine Geschossigkeit von $Z = III$. Das Produkt ergibt eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 2,4$. Die Höhe des Vorhabens wird als Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) auf 267,00 m üNN begrenzt. Alle Maße sind vorhabenbezogen und spiegeln deshalb das Bürogebäude wider.

Die Grundflächenzahl berücksichtigt dabei bereits alle Grundflächen des Vorhabens, alle Stellplatzflächen, alle Fahrgassen sowie alle Wegeflächen und die Fläche, die als Standort für Müllcontainer dienen wird. § 19 (4) BauNVO ist uneingeschränkt anzuwenden.

9.2.2 Größe

Die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Geschosse, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe üNN) beziehen sich auf die überbaubare Grundstücksfläche. Diese ist 523 m² groß.

9.2.3 Ziel

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Integration des Vorhabens in die Umgebungsbebauung, die insbesondere an der Straße Am Zollstock durch vergleichbare Kenngrößen gekennzeichnet ist. Die Höhe des Vorhabens ist dabei auch im Hinblick auf das nahe gelegene Hotel und den nur wenig entfernt gelegenen Bereich der Atta-Höhle so gewählt worden, dass aus Richtung Süden und der dortigen höher gelegenen Wohngebiete die Blickbeziehung auf diese stadtbildprägenden Lokalisationen nicht verstellt wird. Insofern verfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen das Ziel, höhere Gebäude als solche, die zulässig sind, zu verhindern.

9.3 Festsetzung „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus Baugrenzen gebildet. Sie ist vorhabenabhängig, berücksichtigt aber auch eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt.

9.3.1 Inhalt

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Das Vorhaben ist also mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Baugrenzen umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche, die das Vorhaben und zum späteren Zeitpunkt denkbare Erweiterungen in Richtung Westen berücksichtigen. Innerhalb der Baugrenzen befindet sich dabei auch die Fläche, die zur Unterbringung der Müllcontainer gedacht ist. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf ihr ist die eingangs erwähnte Stützmauer (in Richtung der Fläche der Deutschen Bahn AG) vorhanden.

9.3.2 Größe

Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 523 m². Die nicht überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 176 m².

9.3.3 Ziel

Ziel der offenen Bauweise ist die Integration des Vorhabens in die baulich aufgelockerten Strukturen der neueren Umgebungsbebauung, u. a. dadurch, dass so seitliche Grenzabstände erforderlich sind. Die überbaubare Grundstücksfläche positioniert das Gebäude mit darüber hinaus gehenden Nachbarabständen zur Wahrung größerer städtebaulich wirkender Entfernungen so auf dem Baugrundstück, dass eine lockere perlenschnurartige Aufreihung von neueren Gebäuden entlang der Straße Am Zollstock entsteht. Um das Ziel einer gewissen Flexibilität zu erreichen, ist die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zulässig, allerdings nur im Rahmen einer Ausnahme.

9.4 Festsetzung „Fläche für Stellplätze“

Die Flächen für Stellplätze umfassen auch die Fahrgassen und Zufahrten.

9.4.1 Inhalt

Festgesetzt werden Flächen für Stellplätze, auf denen die Errichtung von Hochbauten (Garagen, Carports) unzulässig ist. Festgesetzt sind 28 Stellplätze, darunter Stellplätze für Motorräder und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

9.4.2 Größe

Zusammenaddiert ergibt sich eine Flächengröße von 602 m².

9.4.3 Ziel

Angestrebt wird eine Deckung der Stellplatznachfrage für alle Beschäftigten und die Kunden der Kommunikationsagentur DWFB. Da ein Teil der Beschäftigten aus Attendorn stammt und das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ überdurchschnittlich gut an das Netz des ÖPNV angebunden ist (Entfernung zum Bahnhof der Deutschen Bahn AG: 250 m; Entfernung zum zentralen Busbahnhof: 300 m), wird bei derzeit ca. 27 Mitarbeitern davon ausgegangen, dass ein Teil davon mit dem ÖPNV fährt und deshalb ein ausreichend großer Anteil der insgesamt 28 Stellplätze für Kunden und Besucher zur Verfügung steht.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze hat insgesamt das Ziel, den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten und insbesondere auf der Straße Am Zollstock für einen reibungslosen Verkehrsfluss zu sorgen.

9.5 Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft resultieren aus einem Sanierungsplan, der durch das Büro Altenbockum & Partner, Aachen, aufgestellt wurde und der die Grundlage für die nach der Sanierung des weiträumigen Areals erfolgte Neubesiedlung darstellt.

9.5.1 Inhalt

Festgesetzt werden die Maßnahmen, bei Aushubarbeiten eine abfallrechtliche Klassifizierung des Aushubmaterials unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen und vor der Entnahme von Grundwasser eine gutachterliche Freigabe und die Erteilung notwendiger Erlaubnisse einzuholen.

9.5.2 Größe

Alle Maßnahmen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich von 1.463 m².

9.5.3 Ziel

Ziel ist es, das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen und eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Böden zu garantieren, da selbst nach der erfolgten Sanierung des Bodens nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch schädliche Schadstoffe im Boden verblieben sind. Diese Schadstoffe sind folglich in geeigneter Weise zu entsorgen.

9.6 Festsetzung „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen“

Als sonstige technische Vorkehrungen sind schalldämmende Maßnahmen zu verstehen.

9.6.1 Inhalt

Festgesetzt ist, dass Gebäude und Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 auszustatten sind.

9.6.2 Größe

Die Maßnahmen sind in dem Gebäude (Vorhaben) umzusetzen. Da dieses in der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten ist, ist hier eine Größe von 523 m² maßgeblich.

9.6.3 Ziel

Ziel der Festsetzung ist es, die in dem zu errichtenden Gebäude dauerhaft arbeitenden oder sich anderweitig aufhaltenden Menschen vor unzumutbaren oder gesundheitsschädlichen Einflüssen zu schützen. Der Schutz wird erforderlich, da die Straße Am Zollstock als Ortsverbindungsstraße eine solch hohe Verkehrsbelastung aufweist, die schädliche Immissionen erwarten lässt.

9.7 Festsetzung „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Diese Flächen setzen eine straßenbegleitende Bepflanzung fort, die auf Grundstücken entlang der Straße Am Zollstock bereits vorhanden ist.

9.7.1 Inhalt

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf denen entlang der Straße Am Zollstock auf insgesamt sechs Einzelflächen in der Summe sechs hochkronige Laubbäume der Art Spitzahorn zu pflanzen sind. Festgesetzt sind dabei auch Pflanzenqualitäten sowie Pflanzabstände. Weitere Pflanzflächen grenzen das Baugrundstück in Richtung der benachbarten Grundstücke ab.

9.7.2 Größe

Alle Flächen addiert haben eine Größe von 162 m².

9.7.3 Ziel

Ziel ist zunächst eine allgemeine ökologische Aufwertung einer 1.463 m² großen Fläche, die zum heutigen Zeitpunkt vor der Bebauung keinerlei Grünstrukturen und damit keinerlei bedeutende ökologische Wertigkeit aufweist. Der durch die Pflanzmaßnahmen erzielte Biotopgewinn soll durch die alleeartige Bepflanzung aber auch eine stadtgestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, letztendlich jedoch auch eine kundenfreundliche Gestaltung der Vorgartensituation des Vorhabens bewirken. Die alleeartige Bepflanzung mit Hochgrün soll dabei in den in nur ca. 100 m beginnenden dauerbegrüntem Außenbereich überleiten, um so eine (ökologische) Vernetzung mit Biotopen außerhalb des Siedlungsraumes zu erzeugen.

9.8 Festsetzung „Begrenzungslinie“

Hierbei handelt es sich um eine Pflichtfestsetzung gemäß BauGB.

9.8.1 Inhalt

Festgesetzt wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“.

9.8.2 Größe

Umgrenzt wird die 1.463 m² große Fläche der Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstücke 233 und 234 (tlw.).

9.8.3 Ziel

Ziel ist es, räumlich genau und geometrisch eindeutig die Fläche zu definieren, auf der die getroffenen Festsetzungen Anwendung finden. Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich trennt dabei auch den überplanten Innenbereich vom unbeplanten Außenbereich.

9.9 Festsetzung "Örtliche Bauvorschriften"

Örtliche Bauvorschriften werden in Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW festgesetzt. Es wird zwischen Regelungen zu folgenden Bereichen unterschieden: Dachform, Materialien und Farben der Dacheindeckung, Dachbegrünung, Materialien und Farben der Außenwände sowie abschließend zu Einfriedungen. Bezüglich der Dachbegrünung sind Abweichungen zu vorstehenden Regelungen definiert.

9.9.1 Inhalt

Festgesetzt wird die Zulässigkeit eines Flachdaches. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO können mit abweichenden Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Verwendete Materialien zur Dacheindeckung dürfen keine Blendwirkungen entfalten, also nicht reflektieren oder nicht spiegeln. Die Farbe der verwendeten Materialien muss dunkel (schwarz bis braun) gemäß einer aufgelisteten RAL-Farbnummer sein. Zink- oder Kupfereindeckungen sind zulässig. Werden Dachbegrünungen vorgenommen, kommen hierfür die Regelungen zu den Dachfarben und den Dachmaterialien nicht zur Anwendung.

Bezüglich der Gestaltung der Außenwände werden gleichermaßen Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Materialien (Putz oder sichtbares Ziegelmauerwerk) und zu den Farben (weiß, anthrazit, pastellige Gelb- oder Beigetöne) gemacht. Ausnahmen von vorgegebenen Wandfarben sind untergeordnet nur zur Fassadengliederung zulässig.

Einfriedungen sind als natürliche Hecken im Sinne einer Durchgrünung des Plangebietes oder als Gabionenwände zu gestalten. Hinsichtlich der Hecken werden Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzen gemacht.

9.9.2 Größe

Die Fläche, auf die sich die örtlichen Bauvorschriften beziehen, ist identisch mit der Fläche des gesamten Plangebietes (1.463 m²).

9.9.3 Ziel

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, das Vorhaben und alle weiteren und zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtenden baulichen Anlagen in den Umgebungskontext zu integrieren und damit ein Einfügen in den Siedlungszusammenhang zu garantieren. Folgerichtig finden sich in der maßgeblichen Umgebung durchweg Gebäude, die im Wesentlichen den genannten Regelungsinhalten entsprechen. Dies gilt insbesondere für die

Dachform und die Farbe der Dacheindeckung. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen werden reflektierende und spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu zulässigen Materialien zur Wandgestaltung und deren Farben finden ihre Vorbilder ebenfalls in der umgebenden Bebauung. Gleiches gilt für die Art der Einfriedung. Die getroffenen Regelungen dienen folglich dazu, wie alle anderen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften auch, ein einheitliches Orts- und Straßenbild zu schaffen und zu wahren.

9.10 Kennzeichnung

Die Kennzeichnung erfolgt gemäß § 9 (5) BauGB.

9.10.1 Inhalt

Gekennzeichnet sind alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

9.10.2 Größe

Betroffen ist der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“, folglich eine Flächengröße von 1.463 m².

9.10.3 Ziel

Ziel ist eine Information der Öffentlichkeit, aber auch des Vorhabenträgers über möglicherweise nach der gesamtflächigen Sanierung im Boden verbliebene Schadstoffe. Die Kennzeichnung korrespondiert damit mit den Festsetzungen zu Punkt 9.5 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Nähere Informationen enthält die „Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation und Versickerungsmöglichkeit im Bebauungsplangebiet“ des Ingenieurbüros Altenbockum & Partner, Geologen, Aachen, vom 03.01.2002. Das weiterhin relevante und Anwendung findende Gutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse und die Altlastensituation nach Abschluss der längst vollzogenen Sanierung. Es gibt eine Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit und macht Vorgaben für zukünftige Nutzer. Dazu zählen u. a.:

- aushubfreie Gründungsverfahren
- Klassifizierung von überwachungsbedürftigen Böden
- Verbot der Entnahme von Grundwasser durch Betriebs- oder Gartenbrunnen.

Das genannte Gutachten ist dieser Begründung beigelegt.

9.11 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme geschieht auf Basis des § 9 (6) BauGB.

9.11.1 Inhalt

Eine am Rande des Plangebietes parallel zur Straße Am Zollstock verlaufende und nach höherrangigem Recht festgesetzte unterirdische Mitteldruck-Gasleitung (Betreiber: Stadtwerke Attendorn) wird dargestellt. Grundbuchlicher Eintragung zufolge sind oberirdische Nutzungen mit dem Betreiber abzustimmen.

9.11.2 Größe

Die Größe wird hier mit der Länge in Metern angegeben. Sie beträgt an der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze 106,72 m.

9.11.3 Ziel

Beabsichtigt sind die Freihaltung der Leitungstrasse von oberirdischen Bauten und Nutzungen und die Information der Öffentlichkeit sowie des Vorhabenträgers (hier insbesondere in Bezug auf die Standorte der anzupflanzenden hochkronigen Bäume).

9.12 Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen beziehen sich auf das Plangebiet als auch auf Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“.

9.12.1 Inhalt

Über den Inhalt der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften hinaus werden vorhandene Grenzpunkte, Flurstücksgrenzen und dazugehörige Flurstücksnummern, wie sie jeweils Bestandteil des amtlichen Katasters sind, dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden außerhalb des Plangebietes gelegene Gebäude. Der Stand der Planunterlagen ist der Dezember 2012.

9.12.2 Größe

Die Planzeichnung im Maßstab 1:500 enthält nur die Darstellung von weiteren Flurstücken sowie von Gebäuden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ in dessen unmittelbarer Umgebung. Zur besseren Einordnung des Plangebietes in den weiträumigen Siedlungskontext enthält der genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Übersichtskarte in Form eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000.

9.12.3 Ziel

Ziel ist die Eindeutigkeit der Planzeichnung im Sinne des § 1 (2) PlanzV 90 und die bessere Übersichtlichkeit der Planinhalte.

9.13 Hinweise

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ sind Hinweise ohne bindenden Festsetzungscharakter beigefügt.

9.13.1 Inhalt

Hinweise beziehen sich auf den dem genannten Bauleitplan gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB hinzugefügten Vorhaben- und Erschließungsplan, den konkreten Vorhabenträger, einen gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ hinzugefügten Durchführungsvertrag, ein grundsätzliches Gefährdungspotential hinsichtlich des nicht auszuschließenden Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges, auf mögliche Bodendenkmäler und auf die Lage des Plangebietes in einem großräumigen Gebiet mit ehemaligem Altbergbau.

Hinsichtlich des Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor. Es handelt sich um allgemeine Hinweise ohne konkreten Anlass.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist im gesamten Bereich der schon zu Frühzeiten besiedelten Innenstadt nicht auszuschließen. Konkrete Anhaltspunkte bestehen aber nicht.

Gefährdungen, die durch die Lage des Plangebietes in einem ehemaligen großräumigen Gebiet mit Altbergbau auf das Vorhaben ausgelöst werden können, sind nicht bekannt. Die in der näheren und weiteren Umgebung in letzter Zeit vollzogene Bebauung hat keinen Anhaltspunkt für besondere Maßnahmen ergeben.

Alle Hinweise sind auf der Planzeichnung und in dieser Begründung (Punkt 19) konkret vermerkt.

9.13.2 Größe

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“.

9.13.3

Ziel

Ziel ist die Information der Öffentlichkeit und des Vorhabenträgers sowie insbesondere hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit, der Bodendenkmäler und des Altbergbaus eine Warnfunktion.

10.

Entwurfskomponenten

Die Entwurfskomponenten ergeben sich aus dem Lageplan des Vorhabens. Demzufolge sind mit dem Ziel, zwischen aufeinander folgenden Gebäuden (z.B. dem Nachbargebäude Am Zollstock 5) freiräumlich wirkende und städtebaulich begründete Abstände entstehen zu lassen, zehn Stellplätze westlich und weitere 18 Stellplätze östlich des zentral gelegenen länglichen Bürogebäudes angeordnet. Insgesamt vier Zufahrten erschließen diese Stellplätze von der Straße Am Zollstock aus. Ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen ist gleichermaßen wie neun weitere dortige westlich des Gebäudes gelegene Stellplätze durch eine plangebietsinterne Wegeverbindung direkt an das Bürogebäude angeschlossen. Übrige (östlich gelegene) Stellplätze erfordern die Benutzung des direkt an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ angrenzenden öffentlichen Gehweges der Straße Am Zollstock, um von den KFZ-Abstellplätzen zum Bürogebäude zu gelangen. Eingerahmt werden das Bürogebäude und die beidseitig gelegenen Stellplatzflächen von straßenbegleitenden Pflanzflächen (nördliche Grenze), einer vorhandenen Stützmauer/Gabionenwand (südliche Grenze) sowie ebenfalls bandartigen Pflanzflächen an den beiden (östlichen und westlichen) Grundstücksgrenzen.

Direkte um das Bürogebäude herumführende Wegeverbindungen erschließen dabei nicht nur den rückwärtigen Bereich des Gebäudes, sondern auch einen zentralen und durch eine hohe Hecke abzuschirmenden Müllsammelplatz.

Weitere Ausführungen sind dem Punkt 9 dieser Begründung zu entnehmen.

11.

Natur- und Landschaftsschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Satz 5 des Paragraphen 1 a (3) BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Aufgrund zuvor genannter Rechtsgrundlagen ist nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG auszugehen. Folglich ist ein ökologischer Ausgleich im Sinne des BNatSchG nicht erforderlich.

Diese Tatsache wird gestützt von § 18 (2) BNatSchG, wonach „... auf Vorhaben ... im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 - 17 BNatSchG ... nicht anzuwenden sind“ (die Paragraphen 14 - 17 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft). Die Fläche des Plangebietes liegt (auch) innerhalb eines (Innenstadt-) Gebietes, das einen baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB aufweist und für das eine (deklatorische) Satzung über den Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Stadt besteht. Auch von daher ist eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht im detaillierten Umfang erforderlich.

Die Verwirklichung des Vorhabens wird entlang der Straße Am Zollstock die Anpflanzung von hochkronigen Bäumen ergeben. Dazu werden alleearartige sechs neue Bäume gepflanzt. Das Pflanzen dieser Bäume entlang der Ortsverbindungsstraße lässt hier einen Durchgrünungsgrad erwarten, der an dieser Stelle bislang nicht vorhanden ist, was letztendlich hilft, die städtebauliche, gestalterische und ökologische Gesamtsituation der

Fläche des Plangebietes zu verbessern. Dazu tragen auch weitere Pflanzmaßnahmen bei. Es handelt sich um Heckenbepflanzungen entlang der Grenze zum Grundstück Am Zollstock 5 und zum östlich gelegenen Außenbereich sowie um flächige Begrünungen zwischen den einzelnen Baumstandorten. Diese werden dort vollzogen, wo heute eine vollständige Versiegelung in Form des geschotterten Parkplatzes erkennbar ist. Insgesamt wird so der Anteil an versiegelter Fläche reduziert und eine ökologische Aufwertung des Plangebietes bewirkt.

Der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorn - Heggen - Helden" trifft für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ weder Aussagen in seiner Festsetzungskarte noch nennt er Ziele in seiner Entwicklungskarte. Bezüglich der Standortwahl für das Vorhaben ist von einer Innenentwicklung und von einer beabsichtigten Innenverdichtung auszugehen (der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar - siehe Punkt 6 dieser Begründung).

12. Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ wird im Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) als Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Innenverdichtung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (das Plangebiet ist nur 1.463 m² groß).

Gemäß § 13 a (2) Satz 1 BauGB gelten im Verfahren nach § 13 a BauGB die Regelungen des § 13 (2) und 13 (3) Satz 1 BauGB. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

13. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von ca. 200 m zu einem Gebiet nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen. Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ist eine Naturschutzrichtlinie der Europäischen Union. Sie hat das Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europäische Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen.

Als ein FFH-Gebiet stellt die Fläche der Attendorner Tropfsteinhöhle (Atta-Höhle) ein Naturdenkmal nach § 22 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) dar. Die Festsetzung erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Höhlensystems, also auch auf die das Höhlensystem überlagernden Grundflächen.

Ob durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ erhebliche Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu befürchten sind, ist aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzes zu überprüfen. Es ist deshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese FFH-Verträglichkeitsprüfung wird aufgrund § 48 d LG NRW (Landschaftsgesetz NRW) i. V. m. § 19 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erstellt. Die Prüfung und das Ergebnis dieser Prüfung sind im Folgenden genannt.

Mit Datum vom 14.06.2002 ist die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Naturdenkmals „Atta-Höhle“ im Regierungsbezirk Arnsberg erlassen worden. Die Verordnung ist am 15.10.2002 in Kraft getreten. Die Festsetzung gemäß § 22 LG erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Höhlensystems in der zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung bekannten Ausdehnung einschließlich der das Höhlensystem überlagernden Grundflächen. Die Größe der oberirdisch als Umgebung zum Schutz der Höhle festgelegten Fläche beträgt ca. 13 ha. Das Naturdenkmal „Atta-Höhle“ und die zum Schutz notwendige Umgebung sind in der beigelegten Karte mittels einer durchgezogenen Linie mit einer Signatur von nach innen

gerichteten 3fach-Strichen umgrenzt. Die Verordnung nennt in § 3 („Verbote“), was in der geschützten Umgebung unzulässig ist.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes durch in (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen ausgewiesene Baugebiete kann nicht ausgegangen werden, wenn ein Mindestabstand von 300 m zum festgelegten Schutzgebiet eingehalten wird. Dies ist im vorliegenden Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ nicht der Fall. Gemessen von der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Straße Am Zollstock liegt der Geltungsbereich des hier begründeten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des 300 m-Schutzabstandes und damit innerhalb des Schutzbereiches.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ unterliegt folglich der Verpflichtung gemäß § 48 d LG i. V. m. § 19 d BNatSchG zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Der Maßstab der Verträglichkeit ergibt sich deshalb aus dem Schutzzweck des Naturdenkmals (festgesetzt gemäß § 22 LG) und den dazu erlassenen Vorschriften.

Für das Vorhaben eines Bürogebäudes ist aufgrund dessen eine Prüfung im Sinne des UVPG zu erstellen und zum Bestandteil der Begründung und damit zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu machen.

13.1. Aufgabenstellung

Da das auf der Grundlage der FFH-Richtlinie festgelegte Naturdenkmal „Atta-Höhle“ vom Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ nur ca. 200 m entfernt liegt, ist im Folgenden zu überprüfen, ob Beeinträchtigungen des Gebietes und seines Schutzzweckes vorliegen und wenn ja, ob sie von erheblicher Bedeutung sind. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erläutern.

13.2 Beschreibung des Vorhabens

Um abschätzen zu können, ob möglicherweise Beeinträchtigungen des Naturdenkmals „Atta-Höhle“ vorliegen, wird zunächst das darauf eventuell einwirkende Vorhaben beschrieben.

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ stellt sich als ein 33,07 m x 10,54 m großes und 10,90 m hohes III-geschossiges Bürogebäude mit 331,15 m² Grundfläche (637,71 m² Geschossfläche und 2.996,55 m³ Brutto-rauminhalt) dar. 28 Stellplätze stellen dabei das Parkraumangebot oberirdisch her. 10 dieser 28 oberirdischen Stellplätze befinden sich westlich des Bürogebäudes, 18 weitere Stellplätze sind östlich des Vorhabens angeordnet.

Die zu bebauende Fläche ist insgesamt 1.463 m² groß. Sie befindet sich am süd-östlichen Rand der Innenstadt, begrenzt von der Verkehrsfläche der Straße Am Zollstock und flankiert von der südlich verlaufenden Bahnlinie der Deutschen Bahn AG Finnentrop - Olpe. In ca. 250 m Entfernung folgt westlich ebenfalls an der Straße Am Zollstock gelegen der Bahnhof mit dem angegliederten zentralen Omnibusparkplatz (ZOB).

Eine genaue Beschreibung des oben genannten Vorhabens, also des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“, ist dieser Begründung und dort im Wesentlichen den Punkten 1, 2, 7, 8, 9 und 10 zu entnehmen. Es wird an dieser Stelle auf die Angaben in den zuvor genannten Punkten der Begründung verwiesen.

13.3 Beschreibung des Schutzobjektes

Das Schutzobjekt stellt eine östlich der Innenstadt gelegene Tropfsteinhöhe dar. Ein Teil des Höhlensystems ist für Besucher zugänglich (geschätztes Besucheraufkommen pro Jahr: 250.000), der größere Teil des unterirdischen Naturdenkmals ist es nicht. Der Eingang der Höhle befindet sich zwar an der Finnentropfer Straße, gegenüber dieser liegt er aber durch

einen kurzen Fußweg erschlossen einige Meter höher. Unmittelbar vor dem Höhleneingang befindet sich auf etwa gleicher Höhe wie der Eingang ein dazugehöriger größerer Restaurantbetrieb.

Die Größe der überirdisch als Umgebung zum Schutz der Höhle festgelegten Fläche beträgt ca. 13 ha. Das geschützte Höhlensystem liegt unter dem bebauten und unbebauten Bereich des Stürzenberges (Flurbezeichnung) östlich der Attendorner Innenstadt und erstreckt sich in einer Breite von ca. 200 m und einer Längsausdehnung von ca. 650 m von Südwesten nach Nordosten.

Die oberhalb der eigentlichen Höhle gelegene und auch unter Schutz gestellte Fläche auf dem Höhlensystem liegt gegenüber dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ um ca. 42 m höher (255 m gegenüber 297 m), obwohl sie nur ca. 200 m entfernt liegt (es handelt sich also um eine Art Steilkante).

13.3.1 Schutzstatus

Die Tropfsteinhöhle „Atta-Höhle“ ist als Naturdenkmal gemäß §§ 22, 34 (3) und 48 c LG i. V. m. § 42 a (1) LG als Naturdenkmal festgesetzt. Die Verordnung ist am 15.10.2002 in Kraft getreten. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Naturdenkmals „Atta-Höhle“ im Regierungsbezirk Arnsberg vom 14.06.2002 nennt u. a. Schutzzwecke, Verbote, den gesetzlichen Biotopschutz, aber auch nicht betroffene Tätigkeiten und Befreiungen.

13.3.2 Erhaltungsziel, Schutzzweck

Die Unterschutzstellung des Naturdenkmals „Atta-Höhle“ erfolgt aus wissenschaftlichen und erdgeschichtlichen Gründen sowie wegen der Seltenheit, Eigenart und Schönheit dieser Einzelschöpfung der Natur, zur Erhaltung des in einer Massenkalk-Formation (Dorp-Fazies) gelegenen ausgedehnten Höhlensystems, des vielfältigen und natürlichen Formenschatzes, seines herausragenden Reichtums an Karst- und Sinterformen (insbesondere der Tropfsteinbildung), der bestehenden Höhlengewässer sowie des in dem Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Biotops und darüber hinaus zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Höhle als Teillebensraum für Fledermäuse und von Biotopen, die in dem Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen, Schlucht- und Hangmischwald auf Teilen der das Höhlensystem überlagernden Grundfläche).

13.3.3 Verbote

Die in der Verordnung zur Festsetzung des Naturdenkmals „Atta-Höhle“ genannten Verbote betreffen in Absatz 1 zunächst nur Verbote in der Höhle. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ haben auf diese Verbote keinen Einfluss.

Im 2. Absatz der Verordnung sind dahingehend Verbote genannt, die sich auf die „geschützte Umgebung“ beziehen. In § 1 „Schutzobjekt“ ist genannt, was als „geschützte Umgebung“ zu verstehen ist. Demzufolge ist das der Bereich, der in der beigefügten Karte als Bestandteil der Verordnung oberhalb des eigentlichen Höhlensystems dargestellt ist. Dieser 13 ha große Bereich liegt wie ausgeführt um ca. 42 m höher als die Fläche des Plangebietes und hat aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass es sich um eine Art Steilhang handelt, zu diesem keinen wesentlichen funktionalen Bezug. Die Erschließung der oberhalb der Atta-Höhle gelegenen und unter Schutz gestellten Fläche kann nicht über die Finnentroper Straße erfolgen. Sie erfolgt sehr viel weiter nördlich über anderweitige Straßen und Wege.

Ob Beeinträchtigungen von außerhalb der verordneten Fläche ausgehen, ist Inhalt dieser Verträglichkeitsprüfung.

13.3.4 Maßgebliche Bestandteile

Maßgebliche Bestandteile des Naturdenkmals sind einerseits das für Besucher freigegebene Höhlensystem, das nicht für Besucher freigegebene (größere) Höhlensystem, jeweils mit im Schutzzweck genannten Vorkommen an Flora und Fauna, sowie das oberirdisch überlagernde Gebiet der Höhle in einer Größe von ca. 13 ha. Wie erwähnt liegt der

Höhleneingang in einer Entfernung von ca. 200 m einige Meter höher als das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“, die Fläche auf der Höhle liegt sogar ca. 42 m höher als das Plangebiet des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In der Höhle befinden sich in einer Massenkalkformation gelegene Karst- und Sinterformen (Tropfsteine) und zahlreiche Höhlengewässer. In der Höhle leben Fledermäuse. Auf der Höhle finden sich Biotope, wie sie in Anhang I der FFH-Richtlinie genannt sind (z. B. Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen und Schlucht- und Hangmischwald).

13.4 Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet

Im Folgenden werden anhand der genannten Erkenntnisse über die Inhalte des Plangebietes die diesbezüglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet untersucht.

13.4.1 Schutzgüter

Die nachfolgenden Schutzgüter können grundsätzlich betroffen sein. Sie werden deshalb im Einzelnen untersucht.

13.4.1.1 Boden, Wasser

Obwohl unterirdische Grundwasserfließrichtungen in Richtung der Atta-Höhle bestehen (aufgrund der Karsterscheinungen schwer zu lokalisieren), ist von einer Gefährdung der Atta-Höhle im Sinne der Erheblichkeit gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht auszugehen. Selbst dann, wenn über die vorhandenen Grundwasserfließströme Schadstoffe in Richtung der Atta-Höhle transportiert würden, wäre der Verdünnungseffekt immer noch so groß, dass eine Gefährdung nicht stattfinden kann. Da eine solche Gefährdung derzeit nicht bekannt ist, werden die zukünftigen Aktivitäten aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nach vollzogener Sanierung und Neubaubebauung keine Verschlechterung ergeben, wenn Kontrollmaßnahmen im Sinne des Gutachtens „Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation und Versickerungsmöglichkeit im Bebauungsplangebiet“ des Ingenieurbüros Altenbockum & Partner, Geologen, Aachen, vom 03.01.2002 beachtet werden.

Da die überbaubare Fläche des Baugebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ derzeit schon hoch verdichtet (geschottert) ist, geht von den Inhalten des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offensichtlich keine Gefährdung des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“ im Hinblick auf den Boden und das (Grund-)Wasser aus. Stattdessen wird sich eine diesbezügliche Verbesserung aufgrund der Bodenentsiegelung unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (abfallrechtliche Klassifizierung von Aushubmaterial, keine Entnahme von Grundwasser und unter der Voraussetzung, dass das Bürogebäude an vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen wird und deshalb kein Eintrag von belastetem Regenwasser in den Boden und das Grundwasser erfolgt), ergeben. Der zwanghafte Anschluss an das in der Straße Am Zollstock vorhandene Kanalsystem (Regen- und Schmutzwasserkanal) bewirkt dabei, dass eventuell im Boden vorhandene Schadstoffe nicht in das Grundwasser eingeschwemmt werden.

13.4.1.2 Tiere, Pflanzen

Das Tiervorkommen als auch das Pflanzenvorkommen im Bereich des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“ hat sich seit langen Zeiten auf das Vorhandensein von bebauten Bereichen mit Wohnbebauung, Geschäften, produzierendem Gewerbe und Industrien in der unmittelbar angrenzenden Umgebung eingestellt, da dieses miteinander seit langer Zeit vorhanden war. Die Öffnung von Teilen der Atta-Höhle für den Besucherverkehr hat dabei keinerlei wesentliche Änderung erbracht (es ist nur ein kleinerer Teil zugänglich). Eine Verbesserung hat sich ergeben, als die unmittelbar nur durch eine Straße (Finnentropfer Straße) getrennt vorhandene Firma GEDIA ihren Standort aufgegeben hat und in die frei gewordenen Hallen der Gründer- und Gewerbepark Attendorn mit nur noch leicht gewerblicher Nutzung (anstelle industrieller Produktion) eingezogen ist. Mittlerweile sind die Gebäude abgerissen und die Fläche ist wieder bebaut (Hotel, Einkaufszentrum, Parkplatz). In der Folge ist die Fläche heute weitestgehend frei von natürlichem Bewuchs.

Da die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ keine Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücken begründen, die nicht ehemals baulich genutzt wurden oder versiegelt waren und sich bislang kein Gefährdungspotenzial für das FFH-Gebiet gezeigt hat, ist nicht von einer Verschlechterung der Situation für die Atta-Höhle auszugehen.

Die in der Höhle lebenden Tiere (insbesondere Fledermäuse) können von baulichen Wiederaufbaumaßnahmen durch mögliche Erschütterungen nicht betroffen sein, da die Entfernung mit ca. 200 m zu groß ist. Im Rahmen der Bauausführung werden aber technische Vorkehrungen zur Minimierung der Erschütterungen getroffen.

Pflanzen des FFH-Gebietes befinden sich weniger im Inneren der Höhle, sondern vielmehr auf dem Höhlensystem.

Hier regelt die Verordnung über das Naturdenkmal „Atta-Höhle“ Zulässigkeiten und Verbote (einer Bebauung). Die Inhalte des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verändern hier die rechtliche oder die reale Situation nicht. Die oberirdische Fläche liegt, wie dargestellt, ca. 42 m höher als der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ (bei 200 m Entfernung). Störeinflüsse auf die Pflanzen des FFH-Gebietes sind aufgrund der Topografie und der räumlichen Distanz weder im baulichen Endzustand noch in der Bauphase möglich.

13.4.1.3 Landschaft

Die Landschaft des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“ wird nicht verändert.

Eine Beeinträchtigung der oberhalb des Höhleneinganges gelegenen Landschaft des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“ ist allein schon aufgrund der Entfernung von hier mehr als 200 m nicht erkennbar.

13.4.1.4 Karst- und Sinterformen

Eine Gefährdung könnte allenfalls vorliegen, wenn sich Betriebe ansammeln würden, von denen Erschütterungen, die sich über den Boden bis zur Höhle und dort hinein ausbreiten, ausgehen. Dieses ist nicht zu erwarten, da solche Betriebe üblicherweise in einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO, hier nicht festgesetzt) angesiedelt werden. Stattdessen begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ lediglich die Zulässigkeit eines Bürogebäudes ohne einen produzierenden Gewerbeanteil. Erschütterungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Karst- und Sinterformen (Tropfsteine) aufgrund des Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ sind folglich nicht zu erwarten.

13.4.1.5 Übrige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind in der Umgebung des FFH-Gebietes nicht vorhanden bzw. offensichtlich nicht betroffen, da sie zu weit entfernt (ca. 200 m) liegen.

Menschen leben im FFH-Gebiet ebenfalls nicht, die dort Arbeitenden (Arbeitsstätten: Höhle, Restaurant) sind allenfalls positiv betroffen.

Die Emissionssituation des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ wird sich nicht verschlechtern, aufgrund der Anwendung aktueller Gesetze gegenüber der ehemaligen Situation vor der vor Jahren durchgeführten Bodensanierung eher verbessern. Diesbezügliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

Die Luftqualität wird sich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ nicht verändern. Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

13.4.2 Ortsbild

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ und die flankierenden (Pflanz-)Maßnahmen werden das Ortsbild deutlich verbessern, aber aufgrund der Entfernung keinen direkten Einfluss auf das FFH-Gebiet der Atta-Höhle haben.

13.4.2.1 Höhleneingang

Direkt vor dem Höhleneingang verläuft derzeit die Finnentroper Straße, die durchaus auch Durchgangsverkehr aufnimmt. In Höhe des Eingangs zu diesem FFH-Gebiet hatte sie noch vor Jahren eine Belastung von ca. 8.100 Kfz/Querschnitt/Tag.

Diese Verkehrsbelastung wurde durch den Bau der Entlastungsstraße Am Zollstock in erheblichem Maße reduziert, was für eine Verkehrsberuhigung vor der Atta-Höhle gesorgt hat. Wird dabei das Verkehrsnetz gebaut, das in einem Gutachten „Kreisverkehrsuntersuchung Bahnhofstraße in Attendorf“ vom Dezember 2010 (Ing.-Büro Runge + Kuchler, Düsseldorf) angegeben ist, ließe sich der Bereich vor dem Höhleneingang sogar komplett für den Kfz-Verkehr sperren und nur fußläufig als Aufenthaltsfläche gestalten.

Beeinträchtigungen des Höhleneingangs sind also aufgrund der Tatsache, dass in ca. 200 m Entfernung eine geplante Bürobebauung errichtet wird, nicht zu erwarten, da sich die zu erwartende Verkehrsmengenzunahme nicht aus dem Vorhandensein der Atta-Höhle ableiten lässt.

13.4.2.2 Oberhalb gelegene Grundflächen

Oberhalb gelegene Grundflächen des FFH-Gebietes sind allein schon aufgrund ihrer Lage - sie liegen bei ca. 200 m Abstand ca. 42 m höher als das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ - nicht betroffen.

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

13.4.2.3 Flächenverlust

Ein Flächenverlust ist für das FFH-Gebiet nicht zu verzeichnen.

13.4.2.4 Funktionsverlust

Ein Funktionsverlust ist auch unter Würdigung der o. g. Schutzgüter nicht zu verzeichnen.

13.5 Bewertungen der Auswirkungen

Wie zuvor dargelegt werden negative Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet und das Naturdenkmal „Atta-Höhle“ nicht zu verzeichnen sein.

Die gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild entlang der Straße Am Zollstock und der gesamten Innenstadt werden stattdessen eher positive Auswirkungen haben.

Insgesamt ist aufgrund der Schutzgüterbetrachtung keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Naturdenkmals zu erkennen.

13.6 Summationswirkung mit anderen Plänen und Projekten

Andere Pläne oder Projekte sind nicht vorhanden. Die Errichtung anderer Projekte ist derzeit nicht geplant.

Summationswirkungen ergeben sich für das FFH-Gebiet und das Naturdenkmal also nur in positivem Sinne.

13.7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung scheiden aus, da sie den beabsichtigten positiven Auswirkungen entgegenstehen.

Minimierungsmaßnahmen sind mit Ausnahme zahlreicher Pflanzmaßnahmen keine erkennbar, ohne dass die Zielsetzung beeinträchtigt wäre. Sie werden deshalb nicht weitergehend angewendet.

13.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Alternativen

Der Konzeption folgend handelt es sich bei dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ um eine bauliche Entwicklung, die als Bindeglied zwischen der historischen Innenstadt / Altstadt und der östlichen Innenstadterweiterung (Allee-Center, Hotel) wirkt und die eine bereits eingeleitete und vorhandene Entwicklung entlang der Ortsverbindungsstraße Am Zollstock fortsetzt.

Anderweitige Bauflächen, die eine ähnliche Konstellation aufweisen und deshalb eine gleiche Funktion ausüben können, sind derzeit in erforderlicher Lage nicht vorhanden. Dies gilt umso mehr, als dass es durchaus beabsichtigt und aus Gründen der Kundenbindung und der Wiederauffindbarkeit erforderlich ist, einen (neuen) Standort (Am Zollstock 3) in der Nähe des alten (aufzugebenden) Standortes (Am Zollstock 11) zu wählen.

13.9 Überwiegendes öffentliches Interesse

Wie umfassend erläutert und in der Begründung sowie der UVP-G-Verträglichkeitsprüfung dargelegt sind mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ weitestgehende positive Auswirkungen verbunden und beabsichtigt. So wird sich die Situation des Orts- und Straßenbildes verbessern und sich eine Stärkung der östlichen Innenstadt mit ihrem Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben etc. ergeben, indem ein neues Bindeglied im Sinne eines Trittsteins zwischen der Altstadt und der östlichen Innenstadterweiterung geschaffen wird. Allein deshalb ist von einem überwiegenden öffentlichen Interesse auszugehen.

Dass dabei ein offensichtlich bestehender Bedarf an Büroflächen für eine erhöhte Anzahl an Arbeitsplätzen gedeckt wird, steht vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des damit erforderlichen Strebens nach einem erweiterten Arbeitsplatzangebot ebenfalls im öffentlichen Interesse.

13.10. Zusammenfassende Erklärung

Die mit dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ beabsichtigte Aufwertung des östlichen Innenstadtbereiches und die geplante Bedarfsdeckung an Arbeitsplätzen können durch den Neubau eines Bürogebäudes in einer Entfernung von ca. 200 m zur „Atta-Höhle“ erzielt werden. Der zum Bau notwendige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ grenzt mit einem Abstand von minimal 200 m an das FFH-Gebiet „Atta-Höhle“ (Naturdenkmal) an. Entsiegelungsmaßnahmen von Böden und die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalnetz zur Vermeidung von Einträgen von Bodenschadstoffen in das Grundwasser lassen insgesamt eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation erwarten. Diese Verbesserung kommt auch dem Naturdenkmal „Atta-Höhle“ zugute. Dessen grundsätzliche Schutzgüter „Boden, Wasser“, „Tiere, Pflanzen“, „Landschaft“, „Karst- und Sinterformen“, „Übrige Sachgüter“ sind nicht negativ betroffen.

Positive Auswirkungen werden sich durch die Verschönerung des Orts- und Straßenbildes, durch die Reduzierung von versiegelten Flächen und durch eine Förderung der Wirtschaftskraft der Innenstadt durch Herstellung einer aufenthaltsfreundlichen Verbindungachse zur Innenstadt ergeben.

Flächen auf der Höhle werden nicht beeinträchtigt. Ein Flächenverlust ist ebenso wenig zu verzeichnen wie ein Funktionsverlust des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder Alternativen bestehen aus Gründen der Standortgebundenheit nicht.

Die Planungsinhalte stehen deutlich und nicht nur überwiegend im öffentlichen Interesse.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Atta-Höhle“ ist nicht zu erkennen. Weitergehende Verträglichkeitsuntersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

14. Denkmalschutz

Nach § 1 (1) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sind „Denkmäler zu schützen ... zu pflegen ...“. § 1 (3) DSchG NRW regelt, dass bei öffentlichen Planungen (dazu zählt das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und Maßnahmen (also auch Baumaßnahmen) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmäler „angemessen zu berücksichtigen“ sind. Nach § 1 (3) Satz 3 DSchG sollen der Denkmalschutz und die Denkmalpflege daraufhin wirken, dass die Denkmäler „in die städtebauliche Entwicklung einbezogen“ werden.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:

1. Villa Dingerkus, Finntroper Str. 1 (Entfernung: 400 m)
2. Siegessäule 1870/71 auf dem Kreisverkehrsplatz Niederste Straße/Finntroper Straße/Bahnhofstraße (Entfernung: 380 m)
3. schmiedeeisernes Gitter mit Tor, Bahnhofstraße 4 (Entfernung: 360 m).

Die Villa Dingerkus wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die innenstadttypische und letztendlich eine Innenstadt ausmachende Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ beeinträchtigt die in der Umgebung anzufindenden und zuvor genannten Denkmäler nicht.

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ ist eine konsequente Ergänzung des Baubestandes entlang der Straße Am Zollstock. Es löst keine Immissionen in Form von Erschütterungen oder schädlichen Umwelteinflüssen, die den Denkmälern gefährlich werden könnten, aus. Die Dimensionierung des Vorhabens ist der Umgebungsbebauung und hier insbesondere hinsichtlich seiner Grundfläche und seiner Höhe den unmittelbar benachbarten Gebäuden angepasst, indem deren diesbezügliche Maße nicht überschritten werden.

Aufgrund der jeweils großen Entfernungen oder aufgrund der trennenden Wirkung dazwischen liegender viel befahrener Straßen (Finntroper Straße, Bahnhofstraße), sind die Belange der aufgelisteten Denkmäler nicht von den wohnverträglichen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ betroffen.

15. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die äußere verkehrliche Erschließung für den fließenden Verkehr erfolgt über die vorhandene und nicht zu verändernde Verkehrsfläche der Straße Am Zollstock. Weitere (plangebietsinterne) Erschließungsflächen gibt es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ zu der genannten äußeren Erschließung nur in Form der vier Zufahrten zu den insgesamt 28 Stellplätzen.

Die technische Erschließung umfasst die Abwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Gas, (Frisch-)Wasser und Strom sowie den Anschluss an das Telekommunikationsnetz.

Das gesamte Innenstadtgebiet Attendorns weist hinsichtlich der Entsorgung des Abwassers und des Regenwassers ein genehmigtes Kanalsystem auf. Darauf aufbauend befindet sich in der das Plangebiet alleinig erschließenden Straße Am Zollstock zusätzlich zum Schmutzwasserkanal auch noch ein separater Regenwasserkanal. Folglich werden das Abwasser und das auf dem Grundstück des Plangebietes anfallende Regenwasser getrennt

entsorgt, indem das Schmutzwasser der vorhandenen Schmutzwasserleitung, das Regenwasser aber der existierenden Regenwasserleitung zugeführt wird. Insofern wird hier ein Anschluss- und Benutzungszwang ausgeübt und im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das Bürogebäude mit der neuen postalischen Adresse Am Zollstock 3 wird bezüglich der Versorgung mit Gas, (Frisch-)Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten auch an die Straße Am Zollstock und die dort vorhandenen entsprechenden Leitungen angeschlossen.

Alle Leitungen (vorhandene in der Verkehrsfläche der Straße Am Zollstock sowie geplante Hausanschlussleitungen zum Bürogebäude) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch die oberirdischen KFZ-Abstellmöglichkeiten (28 Stellplätze) darstellt, zusätzlich zu den Grundflächen des zu errichtenden Gebäudes angegeben und zeichnerisch symbolhaft dargestellt. Die Lage der vorhandenen Leitungen ist dabei ohne Gewähr und vor Ort zu überprüfen.

16. Immissionsschutz

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet lediglich die Zulässigkeit eines Bürogebäudes festgesetzt. Diese Festsetzung spiegelt nicht nur die innenstadttypische gemischte Realnutzung in der Umgebung, sondern auch die Nutzung wider, wie sie sich derzeit auf der Nachbarfläche des Plangebietes befindet (Am Zollstock 5). Nach § 15 BauNVO („Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Anlagen“) müssen sich einzelne bauliche oder sonstige Anlagen in die Umgebungsbebauung hinsichtlich Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung einfügen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die in der Festsetzung „Bürogebäude“ für zulässig erklärte Nutzungen keine Immissionen verursachen, die im Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung als unverträglich anzusehen sind. Verarbeitendes Gewerbe oder gar eine industrielle Produktion sind ebenso wenig geplant oder zulässig wie sonstige anderweitige emittierende Nutzungen.

Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Anforderungen des Immissionsrechtes ist deshalb auszugehen.

Das Vorhaben stellt sich als eine reine Bürobebauung dar. Dessen Verkehrsaufkommen löst weder in der Straße Am Zollstock noch in der Innenstadt mit seinem Verkehrsnetz noch in der Umgebung unzumutbare Belastungen (Lärm, Schadstoffe) aus, da der zu prognostizierende Fahrzeugbestand und die daraus abgeleiteten Fahrzeugbewegungen im Innenstadtbereich mit seiner verdichteten Bebauung keine signifikante Verschlechterung heutiger Verhältnisse bewirken werden. In dem Zusammenhang ist aber die bisherige Nutzung auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ zu betrachten, da sich dort derzeit ein öffentlicher Parkplatz mit Wohnmobil- und Busparkplätzen befindet.

Die Nutzung als kosten- und gebührenfreier öffentlicher Parkplatz ohne Parkzeitenregelung stellt nämlich eine Vorbelastung für die umliegende Bebauung dar. Aufgrund der Öffentlichkeit, der Parkzeitenregelung (keine Begrenzung) ohne Gebühren und der überaus zentralen Lage ist der Parkplatz durch die Möglichkeit einer hohen Belegungsdichte und einer starken Frequentierung gekennzeichnet. Der Parkplatz ist 24 Stunden frei zugänglich. Insoweit stellt er für das Wohnumfeld und insbesondere für das Grundstück Am Zollstock 5 (das Gebäude befindet sich 30 m von der Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt) eine (geringe) Belastung dar. Der öffentliche Parkplatz befindet sich seit vielen Jahren an dieser Stelle.

Das Stellplatzkonzept des Vorhabens sieht an nahezu gleicher Stelle, wo heute bereits die Zufahrt zu dem öffentlichen Parkplatz liegt, eine Stellplatzfläche mit nur zehn Stellplätzen vor. Es ist aufgrund dieser Konstellation davon auszugehen, dass sich die heutige Situation mit öffentlichen und oberirdischen Parkplätzen erheblich verändert (verbessert), weil anstelle einer möglichen hohen Frequentierung im Wesentlichen Dauerstellplätze, die weit weniger häufig einen Zugang oder Abgang (also Fahrzeugbewegungen) zu verzeichnen haben, angeboten werden.

Insgesamt bewirkt hier an der westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Stellplatzfläche mit zehn privaten Stellplätzen gegenüber der heutigen Situation mit einer an etwa gleicher Stelle gelegenen Zufahrt zu einem öffentlichen Kurzzeitparkplatz entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Am Zollstock 5 eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation. Dies gilt insbesondere deswegen, weil die Nutzung eines Teils des Plangebietes als öffentliche Parkplatzfläche eine Vorbelastung und eine Vorschädigung des angrenzenden Grundstückes darstellt und sich allein deshalb schon eine Verbesserung der Immissionssituation ergibt, weil sich die Anzahl der Emissionsquellen (Fahrzeuge) und die Einwirkzeiten (Häufigkeit der Fahrten) reduzieren. Insofern ist dem Planungsgrundsatz des Verbesserungsgebotes bei gleichzeitigem Verschlechterungsverbot Rechnung getragen. Ein diesbezüglicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist nicht erkennbar.

Aufgrund zuvor genannter Ausführungen und in Kenntnis aufgelisteter Rechtsgrundlagen ist von einer immissionsrechtlichen Verbesserung der nachbarrechtlichen Situation auszugehen.

17. Beteiligungen gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB und §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Dieses ist durch die Bestimmung des vereinfachten Biotopbewertungsverfahrens zur Ermittlung der bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffsintensität (§ 18 ff. BNatSchG) geschehen.

Dem Punkt 11 "Natur- und Landschaftsschutz" (bundesnaturschutzrechtliche Eingriffsregelung) der Begründung sowie dem Umweltbericht in Punkt 12 der Begründung ist zu entnehmen, dass durch die Errichtung des Vorhabens "Bürogebäude" keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. Dieses gilt für alle zu untersuchenden Schutzgüter, also auch für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung. Da dieses aufgrund einer überschlüssigen Vorprüfung absehbar war, wird gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Bürogebäude Am Zollstock 3" wirken sich wie dargelegt nicht wesentlich auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete aus.

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planentwurf in der Zeit vom 07.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind eine Woche vor Beginn der genannten Frist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung hat den Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen, den Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den Inhalten und Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Bürogebäude Am Zollstock 3" abgegeben werden können, sowie alle weiteren nach § 3 (2) Satz 2 BauGB erforderlichen Angaben und Hinweise enthalten.

Gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB sind die nach § 4 (2) BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich und unter Zusendung aller erforderlichen Planunterlagen gebeten worden bis einschließlich 08.02.2013 ihre Stellungnahme zu den Planinhalten insoweit abzugeben, wie ihr Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist (§ 4 (2) Satz 1 BauGB).

Während des genannten Zeitraumes der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Bürogebäude Am Zollstock 3" sind im Sinne des § 1 (7) BauGB folgende abwägungsrelevante Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen worden:

17.1. Anregungen der Öffentlichkeit

17.1.1. Bürger und sonstige Öffentlichkeit

17.1.1.1. Anregungen

Von Bürgern oder von sonstigen Personen wurden keine Anregungen vorgetragen.

17.1.1.2. Abwägung

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

17.2. Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

17.2.1. Kreis Olpe, Westfälische Str. 75, 57462 Olpe mit Schreiben vom 21.01.2013

17.2.1.1. Die Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe bittet um den Hinweis, dass auf den nicht zu versiegelnden Flächen des Baugrundstückes eine 0,5 m dicke Bodenschicht aus unbelastetem Material aufzubringen ist, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass zur Vermeidung von Entsorgungskosten für belasteten Bodenaushub kontaminierte Böden auf dem Grundstück verblieben, was eine unbedenkliche Nutzung der Bodenoberfläche unzulässig mache.

17.2.1.2. Abwägung

Das zu errichtende Gebäude der Kommunikationsagentur DWFB ist nicht unterkellert. Gründungsarbeiten zur Errichtung von erforderlichen Fundamenten zur Stützung einer unter dem Gebäude „schwebenden“ (also frei sichtbaren) Bodenplatte werden trotzdem ca. 50 - 60 m³ Bodenaushub ergeben (Schätzung). Dieser einem bestehenden Sanierungsplan für das gesamte Gebiet der östlichen Innenstadterweiterung (in früheren Jahren auch: Allee-Center mit Euronics-Markt und Lidl, Parkplatz, Hotel etc.) zur Folge nur leicht kontaminierte Böden, der bisherige Folgenutzungen im Einklang mit dem Bodenschutzrecht erlaubte, wird nicht abgefahren und damit entsorgt, sondern so wiederverwendet, dass er vor einer Benutzung geschützt wird. Er wird zur innenliegenden Verfüllung eines Sockels benutzt, auf dem das gesamte Gebäude der Kommunikationsagentur DWFB aufgesetzt ist, um ihm so einen „schwebenden“ Eindruck zu vermitteln. Dieser unter der „schwebenden“ Bodenplatte des Gebäudes liegende Rahmen fasst deutlich mehr Boden, als zuvor für Fundamentarbeiten ausgehoben wird. Da der aus einem Rahmen gebildete und verfüllte Sockel unter der „schwebenden“ Bodenplatte und damit das darin eingefüllte Bodenmaterial aufgrund der Lage unter der Bodenplatte nicht zugänglich ist, ist eine Kontaktaufnahme mit dem darin befindlichen (leicht) kontaminierten Boden nicht möglich.

Andere und in der Größe insgesamt sehr geringe nicht versiegelte Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ werden flächig begrünt und bepflanzt und stellen keine Aufenthaltsflächen dar, so dass auch hier kein direkter Kontakt mit dem Boden zu erwarten ist.

Alle gesamten Maßnahmen schließen eine gesundheitsschädliche Kontaktaufnahme mit nur möglicherweise kontaminiertem Boden aus. Der Sanierungsplan für das gesamte östliche Stadtgebiet schließt Folgenutzungen wie die hier geplante Nutzung als Bürogebäude ohne (Außen-) Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten (z. B. für Kinder) keineswegs aus.

Bei der Realisierung bisheriger Nutzungen im Geltungsbereich des Sanierungsplanes (Allee-Center mit Euronics-Markt und Lidl, Parkplatz, Hotel etc.) hat der Kreis Olpe eine solche Forderung, wie sie jetzt vorgelegt ist, nicht erhoben.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

In Folge der zuvor genannten Abwägung bleiben die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Bürogebäude Am Zollstock 3" sowie die Inhalte der Begründung, des Umweltberichtes und der allgemein verständlichen Zusammenfassung nach der Anlage 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. c BauGB zu § 2 (4) BauGB und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB unverändert.

18. Hinweise

18.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen.

18.2 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Hesse Kalverkämper GbR Vermietungen, Am Zollstock 11, 57439 Attendorn.

18.3. Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3“ ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens und zur Realisierung aller Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen verpflichtet.

18.4 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bomben-abwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) 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.

18.5 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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe

(Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmal-schutzgesetz NRW).

18.6. Altbergbau

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

19. Verfahrenshinweise

Nr.	Verfahren	Datum	Siegel	Unterschrift
1	Beschluss zur Aufstellung	03.09.2012		Hansestadt Attendorf, 27.03.2013 gez. Wolfgang Hilleke Der Bürgermeister
2	Scopingtermin zur Ermittlung umweltbezogener Informationen	_____		Hansestadt Attendorf, Der Bürgermeister
3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.09.2012		Hansestadt Attendorf, 27.03.2013 gez. Wolfgang Hilleke Der Bürgermeister
4	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.01.2013- 08.02.2013		Hansestadt Attendorf, 27.03.2013 gez. Wolfgang Hilleke Der Bürgermeister
5	Abwägung und Satzungsbeschluss	20.03.2013		Hansestadt Attendorf, 27.03.2013 gez. Wolfgang Hilleke Der Bürgermeister
6	Rechtskraft	06.04.2013		Hansestadt Attendorf, 11.04.2013 gez. Wolfgang Hilleke Der Bürgermeister